Rhif Ymchwil Gymdeithasol:
12/2020
Dyddiad Cyhoeddi:
03/03/2020

Gwerthusiad o Safleoedd Cyflogaeth Strategol: adroddiad interim

© Hawlfraint y Goron
ISBN Digidol 978-1-80038-095-0

Gwerthusiad o Safleoedd Cyflogaeth Strategol: Adroddiad Interim

Oliver Chapman a Neil Evans / Hatch Regeneris

Adroddiad Ymchwil Llawn: Chapman, O ac Evans, N (2020). *Gwerthusiad o Safleoedd Cyflogaeth Strategol: Adroddiad Interim*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 12/2020
Ar gael yn: https://llyw.cymru/gwerthuso-safleoedd-cyflogaeth-strategol-adroddiad-interim

Safbwyntiau'r ymchwilydd ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru yw'r safbwyntiau a fynegir yn yr adroddiad hwn.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:
Katy Marrin
Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth
Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
E-bost: Katy.Marrin@llyw.cymru

Cynnwys

Rhestr o’r tablau 2
Rhestr o’r ffigurau 3
Geirfa 4
1. Cyflwyniad 7
2. Methodoleg 10
3. Sail Resymegol a Dyluniad y Gweithrediad 11
4. Adolygiad o'r Broses 45
5. Brocastle 52
6. Bryn Cefni 68
7. Dwyrain Cross Hands (Cam 2) 79
8. Tŷ Du 92
9. Opsiynau ar gyfer Asesiad Gwrthffeithiol o Effaith 106
10. Casgliadau 114
11. Argymhellion 119
Adran gyfeirio 121
Atodiad A 124
Atodiad B – Rhestr o Ymgyngoreion 127

Rhestr o'r tablau

Tabl 3.1: Costau'r gweithrediad a'r proffil cyllido gwreiddiol....13
Tabl 3.2: Gofynion y Rhaglen Weithredol ar gyfer y mathau o ymyriadau a ariennir o dan Amcan Penodol 4.4....16
Tabl 3.3: Costau'r gweithrediad a'r proffil cyllido gwreiddiol (£)....34
Tabl 3.4: Sgôr Coch, Oren, Gwyrdd pob safle yn seiliedig ar y prif feini prawf....38
Tabl 4.1 Dangosyddion Themâu Trawsbynciol a'u Perthnasedd i Safleoedd Unigol....50
Tabl 5.1: Dangosyddion economaidd a marchnad lafur Pen-y-bont ar Ogwr, 2017....56
Tabl 5.2: Cytundebau swyddfa yn ôl maint ym Mhen-y-bont ar Ogwr, 2015-2019....60
Tabl 5.3: Cytundebau diwydiannol yn ôl maint ym Mhen-y-bont ar Ogwr, 2015-2019....60
Tabl 6.1: Dangosyddion economaidd a marchnad lafur Ynys Môn....72
Tabl 6.2: Cytundebau swyddfa yn ôl maint yn Ynys Môn, 2015-2019....74
Tabl 6.3: Cytundebau diwydiannol yn ôl maint yn Ynys Môn, 2015-2019....74
Tabl 7.1: Dangosyddion economaidd a marchnad lafur Sir Gaerfyrddin....82
Tabl 7.2: Cytundebau swyddfa yn ôl maint yn Sir Gaerfyrddin, 2015-2019....85
Tabl 7.3: Cytundebau diwydiannol yn ôl maint yn Sir Gaerfyrddin, 2015-2019....86
Tabl 7.4: Amserlen a Cherrig Milltir y Gweithrediad ar gyfer Cross Hands....89
Tabl 8.1: Dangosyddion economaidd a marchnad lafur Caerffili, 2017....96
Tabl 8.2: Cytundebau swyddfa yn ôl maint o fewn 5 milltir o Dŷ Du, 2015-2019....98
Tabl 8.3: Cytundebau diwydiannol yn ôl maint o fewn 5 milltir o Dŷ Du, 2015-2019....99
Tabl 9.1: Prif fathau o ddull gwrthffeithiol....108
Tabl 9.2: Dulliau penodol ar gyfer asesiad gwrthffeithiol o effaith....109

Rhestr o'r ffigurau

Ffigur 3.1: Model rhesymeg ar gyfer y Gweithrediad SES 14
Ffigur 3.2: Model theori newid ar gyfer SES 24
Ffigur 3.3: Cyfradd diweithdra, 2015-2019 25
Ffigur 3.4: Cyfraddau diweithdra yn GCC yn ôl awdurdod lleol, 2015-2019 26
Ffigur 3.5: Newid mewn gwerthoedd rhent cyfartalog fesul troedfedd sgwâr yn y farchnad swyddfeydd, 2009-2019 31
Ffigur 3.6: Newid mewn gwerthoedd rhent cyfartalog fesul troedfedd sgwâr yn y farchnad ddiwydiannol, 2009-2019 32
Ffigur 5.1: Mynegai newid cyflogaeth (2000 = 100) 54
Ffigur 5.2: Cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag, 2015-2019 59
Ffigur 6.1: Mynegai newid cyflogaeth (2000 = 100) 70
Ffigur 6.2: Cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag, 2015-2019 73
Ffigur 7.1: Mynegai newid cyflogaeth (2000 = 100) 81
Ffigur 7.2: Cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag, 2015-2019 85
Ffigur 8.1: Mynegai newid cyflogaeth (2000 = 100) 94
Ffigur 8.2: Cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag, 2015-2019 (y cant) 98

Geirfa

Acronym/Allweddair	Diffiniad
Ardal Fenter	Ardaloedd dynodedig ar draws Cymru a Lloegr sy'n darparu gostyngiadau treth a chymorth gan y Llywodraeth.
Ardal Teithio i'r Gwaith	Offeryn ystadegol a ddefnyddir i nodi ardal lle byddai'r boblogaeth ar y cyfan yn cymudo i dref fwy neu ddinas at ddibenion cyflogaeth
Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth	Arolwg poblogaeth a ddefnyddir i ddadansoddi demograffeg a nodweddion y farchnad lafur
CDLl	Cynllun Datblygu Lleol
Cofrestr Busnes ac Arolwg Cyflogaeth	Arolwg a ddefnyddir i amcangyfrif nifer y gweithwyr mewn ardal benodol neu sector penodol.
Credyd Cynhwysol	Taliad nawdd cymdeithasol a ddyluniwyd i symleiddio'r system fudd-daliadau ac i gymell gwaith â thâl.
CSPT	Creating Sustainable Places Together: canllaw i lunwyr polisïau ac ymarferwyr ar weithio’n seiliedig ar leoedd
Cyniferydd Lleoliad	Mesur o grynodiad gweithgarwch economaidd mewn sector penodol o'i gymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol
Cynllun Adeiladu Cynaliadwy	Cynllun sy’n cael ei lunio gan gontractwr yn amlinellu sut y bydd yn ystyried cynaliadwyedd yn ystod y broses ddatblygu
Cynllun Budd i'r Gymuned	Cynllun sy'n amlinellu sut y bydd contractwyr yn darparu budd i'r gymuned
Dinas-ranbarth Bae Abertawe	Sir Gaerfyrddin, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro ac Abertawe
Echel Blaenoriaeth	Dyma sy'n darparu'r strwythur ar gyfer y Rhaglen Weithredol. Mae pob echel blaenoriaeth yn gysylltiedig â thema benodol (e.e. annog menter, cynyddu arloesedd) a nodi'r blaenoriaethau ar gyfer buddsoddi, yr amcanion penodol y dylai gweithrediadau geisio mynd i'r afael â nhw a'r mathau o weithgareddau y gellir eu cyllido.
ERDF	Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (European Regional Development Fund)
Cronfeydd Strwythurol a Buddsoddi Ewropeaidd	Offer ariannol a sefydlwyd i weithredu polisi rhanbarthol yr Undeb Ewropeaidd. Eu nod yw lleihau gwahaniaethau rhanbarthol o ran incwm, cyfoeth a chyfleoedd.

GCC	Gorllewin Cymru a'r Cymoedd: Blaenau Gwent, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Ynys Môn, Merthyr Tudful, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro, Abertawe, Torfaen
Gwerth Ychwanegol Gros	Mesur o werth economaidd nwyddau a gwasanaethau a gynhyrchir mewn ardal neu sector penodol
JLL	Jones Lang LaSalle
Llwybr Teithio Llesol	Llwybrau sy'n addas ar gyfer beicio a cherdded
Prifddinas-ranbarth Caerdydd	Blaenau Gwent; Pen-y-bont ar Ogwr; Caerffili; Caerdydd; Merthyr Tudful; Sir Fynwy; Casnewydd; Rhondda Cynon Taf; Torfaen; a Bro Morgannwg
PWE	Powering the Welsh Economy
Rhaglen Weithredol	Cynlluniau manwl lle mae Aelod-wladwriaethau'r UE yn nodi sut y bydd arian o'r Cronfeydd Strwythurol a Buddsoddi Ewropeaidd yn cael ei wario yn ystod y cyfnod rhaglennu.
Rheolwr Gweithrediad	Swyddog Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am oruchwylio’r gwaith o gyflwyno SES
Rheolwr Technegol	Swyddog sy'n gyfrifol am yr holl faterion technegol a pheirianyddol sy'n gysylltiedig â chyflwyno'r safleoedd
SDCau	Systemau Draenio Cynaliadwy
SES	Safleoedd Cyflogaeth Strategol (Strategic Employment Sites)
SESIF	Cronfa Seilwaith Safleoedd Cyflogaeth Strategol (Strategic Employment Sites Infrastructure Fund)
SMS	Graddfa Dulliau Gwyddonol Maryland: graddfa bum pwynt yn mesur safon fethodolegol gwahanol ddulliau gwerthuso (Maryland Scientific Measurement Scale)
Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo	Swyddog Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am yr holl faterion cyfreithiol, strategol a masnachol sy'n ymwneud â chyflwyno pob safle yn y SES
Swyddog Datblygu Gweithrediad	Y prif gyswllt yn WEFO ar gyfer gweithrediad SES
Tîm Ymgysylltu Rhanbarthol	Pedwar tîm wedi'u sefydlu ar draws Cymru i sicrhau bod cynigion cyllido'r UE yn cyd-fynd â chyfleoedd a buddsoddiadau ar lefelau rhanbarthol heddiw ac yn y dyfodol.

Themâu Trawsbynciol	Egwyddorion cyffredinol sy'n gofyn am weithredu mewn sawl maes ar draws rhaglenni a gweithrediadau. Cyfle cyfartal a phrif ffrydio rhywedd, datblygu cynaliadwy a threchu tlodi ac allgáu cymdeithasol yw'r tair thema.
Theori Newid	Model graffigol sy'n esbonio sut a pham mae disgwyl y bydd y newid y dymunir i weithrediad ei achosi yn digwydd, a pha ragdybiaethau y mae hyn yn seiliedig arnynt
WDA	Awdurdod Datblygu Cymru (Welsh Development Agency)sud
WEFO	Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (Welsh European Funding Office)

1. Cyflwyniad

Cefndir

1.1 Yn 2019 penododd Llywodraeth Cymru Hatch Regeneris ac OB3 i gynnal gwerthusiad o weithrediad y Safleoedd Cyflogaeth Strategol (Strategic Employment Sites - SES). Nod SES yw darparu seilwaith sylfaenol (ffyrdd, draeniau a gwasanaethau cyfleustodau ar safleoedd ac oddi arnynt) ac ymgymryd â gwaith paratoi safleoedd ar gyfer pedwar safle strategol sy'n cynnwys;

- Brocastle, Pen-y-bont ar Ogwr – 45.96 ha
- Bryn Cefni, Llangefni, Ynys Môn – 1.82 ha
- Cross Hands (Cam 2), Sir Gaerfyrddin – 8 ha
- Tŷ Du, Nelson, Caerffili – 3.8 ha

1.2 Bydd hyn yn sicrhau bod gan Gymru rwydwaith o safleoedd o ansawdd uchel y gellir eu datblygu'n hawdd i fod yn sail i ymdrechion mewnfuddsoddi Cymru i ddenu prosiectau symudol. Mae'r gweithrediad SES yn adeiladu ar y gwaith o gyflwyno'r Gronfa Seilwaith Safleoedd Cyflogaeth Strategol (Strategic Employment Sites Infrastructure Fund - SESIF)[1] o dan Raglen Gydgyfeirio Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (European Regional Development Fund - ERDF) Cymru 2007-13. Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am reoli'r gweithrediad a hi yw buddiolwr yr arian.

1.3 Ariennir y gweithrediad yn rhannol gan ERDF o dan Echel Blaenoriaeth 4 (Cysylltedd a Datblygu Trefol) Rhaglen Weithredol Gorllewin Cymru a'r Cymoedd (GCC) 2014-20[2]. Cyfanswm gwerth y gweithrediad yw £20.78 miliwn – caiff £11.58 miliwn ei gyllido drwy ERDF a chaiff y £9 miliwn sy'n weddill ei ddarparu gan Lywodraeth Cymru.

1.4 Caiff y gwerthusiad ei gyflwyno mewn dau gam:

- Cam interim, y cyflwynir ei ganfyddiadau yn yr adroddiad hwn
- Cam effaith terfynol, a gynhelir yn 2021/22.

---

[1] Regeneris Consulting (2017) Gwerthusiad o Brosiect y Gronfa Seilwaith Safleoedd Cyflogaeth Strategol

[2] Llywodraeth Cymru (2016a) Strategic Employment Sites Business Plan, ERDF West Wales and the Valleys Priority 4

Amcanion y gwerthusiad

1.5 Amcanion y gwerthusiad interim yw:

i. Datblygu theori newid (model rhesymeg) sy'n nodi'n glir y mewnbynnau, y gweithgareddau, yr allbynnau a'r effeithiau i benderfynu a yw'r Cynllun Busnes cysylltiedig a'r cynlluniau cyflawni yn seiliedig ar ragdybiaethau cadarn a fydd yn cyflawni'r canlyniadau a'r effeithiau a ddisgwylir.

ii. Asesu cydweddiad strategol SES â strategaethau a pholisïau Llywodraeth Cymru (e.e. Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Llywodraeth Cymru, 2015b[3]), Ffyniant i Bawb (Llywodraeth Cymru, 2017a[4]), y Cynllun Gweithredu ar yr Economi, (Llywodraeth Cymru, 2017b[5]), y Cynllun Cyflogadwyedd (Llywodraeth Cymru, 2018[6]), a Cymraeg 2050: Strategaeth y Gymraeg (Llywodraeth Cymru, 2017c[7]), a chynlluniau rhanbarthol ar y lefel leol.

iii. Adolygu'r prosesau rheoli prosiect a weithredir gan Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol partner i benderfynu a ydynt yn cefnogi'r gwaith o gyflwyno SES yn ddigonol ac yn effeithlon.

iv. Asesu'r systemau monitro ar lefel leol a chenedlaethol i sicrhau eu bod yn cefnogi'r gwaith o gyflwyno'r gweithrediad yn effeithlon ac effeithiol ac yn darparu sylfaen gadarn ar gyfer casglu data at ddibenion gwerthuso.

v. Archwilio i ba raddau y mae safleoedd SES yn gweithredu ac yn cyflawni amcanion Themâu Trawsbynciol Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (Welsh European Funding Office - WEFO) yn llwyddiannus (h.y. Datblygu Cynaliadwy, Cydraddoldeb ac Amrywiaeth a Threchu Tlodi).

vi. Asesu addasrwydd y safleoedd a ddewiswyd o ran cyfrannu at nodau ac amcanion y gweithrediad.

vii. Rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf am gynnydd y gweithrediad wrth gyflawni'r allbynnau yn y cynllun busnes.

[3] Llywodraeth Cymru (2015b) Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, Yr Hanfodion
[4] Llywodraeth Cymru (2017a) Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol
[5] Llywodraeth Cymru (2017b) Ffyniant i Bawb: Y Cynllun Gweithredu ar yr Economi
[6] Llywodraeth Cymru (2018) Cynllun Cyflogadwyedd
[7] Llywodraeth Cymru (2017c) Cymraeg 2050: Miliwn o siaradwyr

viii. Darparu asesiad o'r graddau yr adeiladwyd ar yr argymhellion a'r gwersi o weithrediadau adfywio blaenorol (e.e. SESIF, Cronfa Buddsoddi Cymru mewn Adfywio) a'r graddau y'u hymgorfforwyd yn SES.

Strwythur yr adroddiad

1.6 Mae'r adroddiad wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

- Mae Pennod 2 yn rhoi crynodeb o'r fethodoleg a'r tasgau ymchwil allweddol
- Mae Pennod 3 yn craffu ar yr angen am y gweithrediad SES, yn ystyried a oedd yn seiliedig ar fodel rhesymeg a theori newid cadarn ac a oedd yn gyson â dogfennau polisi a strategaeth Llywodraeth Cymru.
- Mae Pennod 4 yn adolygu'r systemau a'r prosesau rheoli, llywodraethu a monitro prosiect a weithredir ar gyfer SES, a pha mor effeithiol y mae'r rhain yn gweithio.
- Mae Penodau 5 i 8 yn canolbwyntio ar bob un o'r safleoedd sydd wedi'u cynnwys yn SES. Ar gyfer pob safle, asesir y cyfiawnhad dros ddewis y safle, y cynnydd ar y safle hyd yma, ac effeithiolrwydd systemau rheoli a monitro prosiect.
- Mae Pennod 9 yn asesu ymarferoldeb cymhwyso dulliau gwrthffeithiol ar gyfer gwerthuso effaith ar gyfer gwerthuso SES yn derfynol.
- Mae Pennod 10 yn rhoi'r casgliadau cyffredinol.
- Mae Pennod 11 yn cynnig argymhellion ar gyfer gweddill y cyfnod cyflawni.

2. Methodoleg

2.1 Mae'r ymchwil ar gyfer y gwerthusiad interim wedi cynnwys y tasgau canlynol:

- Adolygiad o ddogfennau polisi a strategaeth Llywodraeth Cymru, yn rhai rhanbarthol a lleol (e.e. Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Llywodraeth Cymru, 2015b), Ffyniant i Bawb (Llywodraeth Cymru, 2017a), y Cynllun Gweithredu ar yr Economi (Llywodraeth Cymru, 2017b), y Cynllun Cyflogadwyedd (Llywodraeth Cymru, 2018), a Cymraeg 2050: Strategaeth y Gymraeg (Llywodraeth Cymru, 2017c)).
- Adolygiad o ddogfennaeth y gweithrediad, gan gynnwys y Cynllun Busnes gwreiddiol (Llywodraeth Cymru 2016a), dogfennau cynllunio, adroddiadau cynnydd, asesiadau galw'r farchnad, strategaethau cynaliadwyedd a budd i'r gymuned a gohebiaeth sy'n gysylltiedig â'r gweithrediad. Darperir cyfeiriadau ar gyfer yr holl ddogfennau yn adrannau perthnasol yr adroddiad.
- Dadansoddiad o wybodaeth monitro, gan gynnwys data gwariant ariannol ac adroddiadau monitro a gynhyrchwyd ar gyfer pob un o'r safleoedd yn SES.
- Dadansoddiad o amodau economaidd a marchnad lafur lleol yn yr ardaloedd y mae SES yn effeithio arnynt. Mae hyn wedi defnyddio setiau data sydd ar gael i'r cyhoedd a gynhyrchwyd gan ONS (Cofrestr Busnes ac Arolwg Cyflogaeth[8], Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth[9], Business Demography[10], Jobs Density[11]) a data ar fewnfuddsoddi a gasglwyd gan Lywodraeth Cymru.
- Dadansoddiad o dueddiadau'r farchnad eiddo. Roedd hyn yn seiliedig ar asesiadau o'r farchnad leol ac fe'i hategwyd gan ddata gan CoStar[12].
- 18 ymgynghoriad ffôn lled-strwythuredig gyda staff Llywodraeth Cymru a rhanddeiliaid eraill gan gynnwys; staff WEFO, Timau Ymgysylltu Rhanbarthol ac asiantau eiddo masnachol. Mae rhestr o ymgyngoreion yn Atodiad B.

---

[8] ONS (2017a) Arolwg o Gofrestr Bunes a Chyflogaeth y DU: canlyniadau dros dro 2017, canlyniadau diwygiedig 2016 (Saesneg yn unig)
[9] ONS (2018a) Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth (Saesneg yn unig)
[10] ONS (2018b) Demograffeg busnes, y DU (Saesneg yn unig)
[11] ONS (2017b) Dwysedd swyddi (Saesneg yn unig)
[12] CoStar (2019) Market Analytics

3. Sail Resymegol a Dyluniad y Gweithrediad

Canfyddiadau Allweddol

Cydweddiad Strategol

- Mae'r gweithrediad SES wedi'i alinio'n gryf â strategaethau a pholisïau Llywodraeth Cymru, yn enwedig y Cynllun Gweithredu ar yr Economi.
- Mae nifer o strategaethau yn tanlinellu pwysigrwydd creu cyflogaeth fel offeryn ar gyfer trechu tlodi ac anfantais yn y farchnad lafur. Mae SES yn alinio â hyn, er y gallai ei effaith fod wedi bod yn fwy pe bai amodau'r farchnad lafur leol wedi bod yn un o'r meini prawf ar gyfer dewis safleoedd.

Yr Angen am Ymyriadau

- Dyluniwyd SES i fynd i'r afael ag angen sydd yn y farchnad lafur (cyfraddau uchel o ddiweithdra ac anweithgarwch) ac angen sydd yn y farchnad eiddo (prinder safleoedd cyflogaeth o ansawdd uchel). Mae tystiolaeth dda ar gyfer y ddau angen hyn. Mae tystiolaeth glir hefyd o fethiant y farchnad sy'n atal y sector preifat rhag darparu safleoedd cyflogaeth.

Theori Newid

- Y rhagdybiaethau allweddol sy'n sail i theori newid yw y bydd modd darparu'r safleoedd, y bydd galw mawr yn y farchnad ac y bydd y swyddi sy'n cael eu creu yn hygyrch i bobl ddi-waith. Mae'r pedwar safle sydd wedi'u cynnwys yn SES yn cwrdd â'r holl feini prawf hyn, er nad yw'r cyfleoedd gwaith llawn mor hygyrch yn achos Cross Hands a Bryn Cefni.
- Cafodd y dewis o safleoedd ei ddylanwadu'n gryf gan yr angen i gyflawni'r gweithrediad erbyn diwedd cyfnod y rhaglen. Fodd bynnag, mae'n bosibl bod hyn wedi dod ar draul proses flaenoriaethu fwy trylwyr.
- Mae gweithgareddau'r gweithrediad yn gyson â theori newid. Fodd bynnag, yn achos tri o'r safleoedd, mae ymchwil yn awgrymu bod y gwaith seilwaith yn debygol o fod yn angenrheidiol ond nid yn ddigonol ar eu pennau eu hunain i gymell datblygiad y sector preifat yn y tymor byr.

Diben y Bennod

3.1 Mae'r bennod hon yn craffu ar yr angen am y gweithrediad SES ac yn ystyried a gafodd ei ddylunio mewn ffordd sy'n addas at y diben. Mae'r adran yn ymateb i amcanion gwerthuso 1 a 2 ac yn cynnwys y canlynol:

- Dadansoddiad beirniadol o'r model rhesymeg a theori newid ar gyfer SES. Defnyddir hwn i ddangos y sail resymegol dros ymyrryd a dyluniad y gweithrediad, ond hefyd i brofi'r rhagdybiaethau sylfaenol a fydd yn penderfynu a yw'r gweithrediad yn cyflawni'r canlyniadau a fwriadwyd yn llwyddiannus.
- Adolygiad o'r cyd-destun economaidd a pholisi ar gyfer SES, ac asesiad i ystyried a yw amcanion a gweithgareddau'r gweithrediad yn parhau'n gyson ag amcanion polisi cenedlaethol, rhanbarthol a lleol ac amodau economaidd.

Diben SES

3.2 Gweithrediad gan Lywodraeth Cymru yw SES, sy'n defnyddio cyllid grant ERDF (£11.35 miliwn) ar y cyd ag adnoddau Llywodraeth Cymru (£9 miliwn) i gymell datblygiad masnachol pedwar safle cyflogaeth strategol yng Nghymru, gyda'r nod o ddenu buddsoddiad a chynyddu cyflogaeth yn yr ardaloedd cyfagos.

3.3 Mae'n gwneud hyn drwy ddarparu seilwaith sylfaenol (ffyrdd, draeniau a gwasanaethau cyfleustodau ar safleoedd ac oddi arnynt) ac ymgymryd â gwaith paratoi safle, sy'n lleihau costau a risgiau datblygu i'r sector preifat, ac yn sicrhau y gellir gwneud cynnydd ar ddatblygiad yn gyflym er mwyn diwallu anghenion busnes a mewnfuddsoddwyr.

Llywodraeth Cymru sy'n berchen ar dri o'r pedwar safle a fydd yn derbyn buddsoddiad. Yr unig eithriad i hyn yw Dwyrain Cross Hands a reolir drwy Gyd-fenter rhwng Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Caerfyrddin. Dangosir y safleoedd a'r proffil cyllido gwreiddiol ar gyfer y gweithrediad yn

3.4 Tabl 3.1[13].

[13] Roedd y proffil hwn yn seiliedig ar yr amcangyfrifon cost gwreiddiol ar gyfer pob un o'r safleoedd. Wrth i'r prosiectau hyn fynd rhagddynt mae'r costau wedi newid. Darperir yr amcangyfrifon cost diweddaraf ar gyfer pob un o'r safleoedd ym Mhenodau 5 i 8, sy'n adolygu pob safle yn unigol.

Tabl 3.1: Costau'r gweithrediad a'r proffil cyllido gwreiddiol

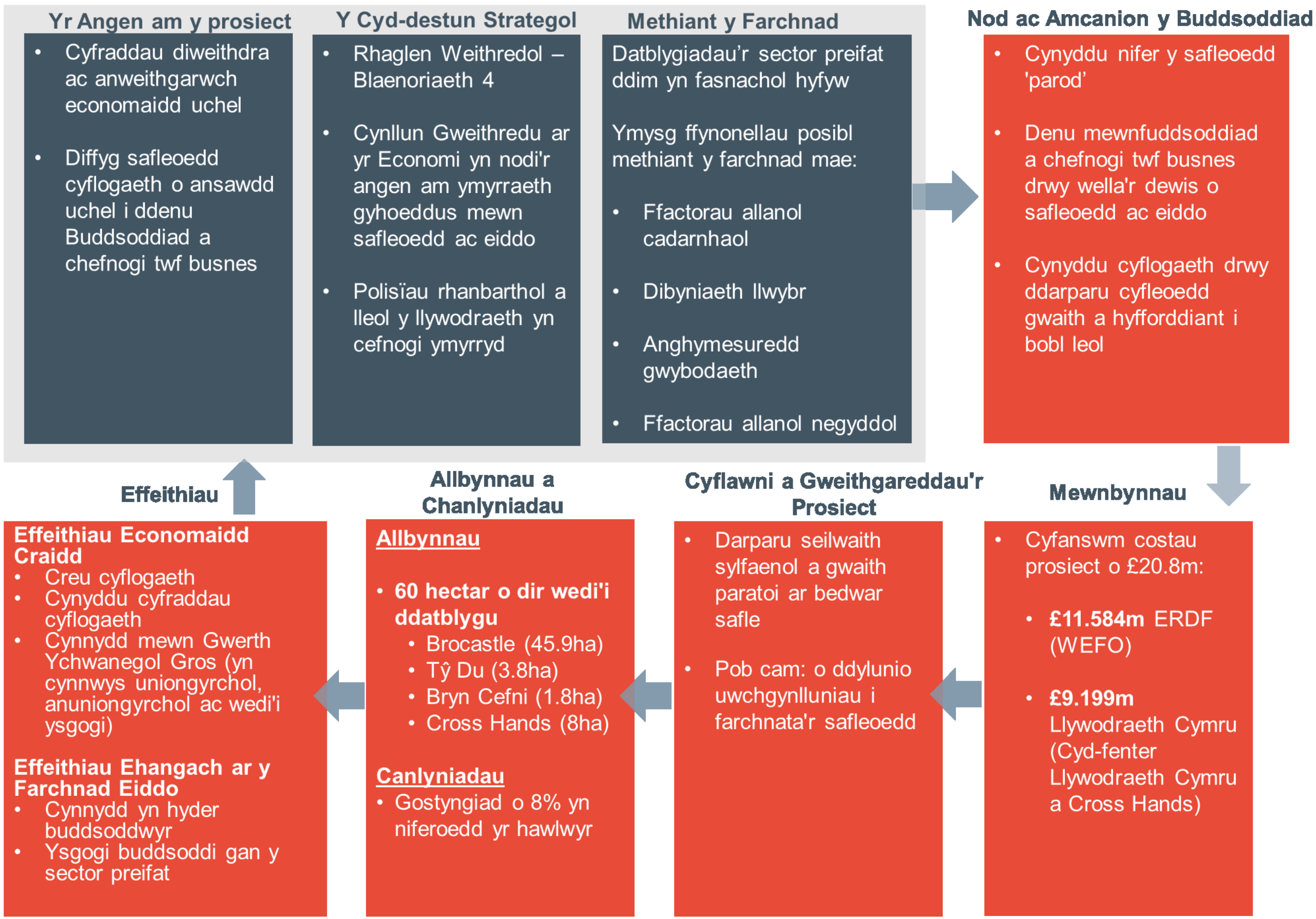
	Llywodraeth Cymru (£)	ERDF (£)	Cyfanswm (£)
Brocastle, Pen-y-bont ar Ogwr	4,179,234	6,268,853	10,448,087
Bryn Cefni, Ynys Môn	276,797	415,196	691,993
Cross Hands, Sir Gaerfyrddin	3,099,760*	2,435,526	5,535,287
Tŷ Du, Caerffili	1,643,345	2,465,017	4,108,362
Cyfanswm	**9,199,136**	**11,584,592**	**20,783,729**

Ffynhonnell: Cynllun Busnes SES.

3.5 Mae'r gweithrediad wedi'i ddylunio i oresgyn methiant yn y farchnad yn GCC, lle mae cost paratoi safle a datblygu eiddo masnachol yn fwy na'r gwerthoedd eiddo terfynol ar y safleoedd (h.y. y bwlch hyfywedd). Mae hyn oherwydd rhenti isel parhaus ar gyfer eiddo masnachol mewn sawl rhan o Gymru, sydd mewn rhai achosion yn cael ei waethygu gan gostau annormal uchel i baratoi safleoedd. Mae'r amodau marchnad hyn yn golygu nad oes cymhelliant masnachol digon cryf i baratoi safle a datblygu gofod cyflogi heb ymyriad cyhoeddus.

3.6 Cyflwynir y model rhesymeg ar gyfer SES yn Ffigur 3.1. Mae hyn yn rhoi darlun graffigol o gydrannau'r gweithrediad, gan gynnwys yr angen i ymyrryd a'r mewnbynnau, y gweithgareddau, yr allbynnau a'r effeithiau a fwriedir. Mae hyn yn dangos y llwybr a ddymunir y bydd y gweithrediad yn ei ddilyn a rhoddir dadansoddiad beirniadol o'r model rhesymeg a'i ragdybiaethau allweddol yn ddiweddarach yn y bennod.

Ffigur 3.1: Model rhesymeg ar gyfer y Gweithrediad SES



Ffynhonnell: Hatch Regeneris

Cydweddiad Strategol SES

3.7 Diben yr adran hon yw asesu a yw nodau, amcanion a dyluniad SES yn parhau i fod yn gyson â'r Rhaglen Weithredol, yn ogystal â pholisïau a strategaethau eraill Llywodraeth Cymru, ac felly eu bod yn parhau i fod yn briodol ac yn berthnasol o ystyried amodau economaidd a pholisi. Caiff y cydweddiad â chynlluniau a pholisïau rhanbarthol ei hasesu mewn penodau diweddarach sy'n edrych ar bob un o'r safleoedd yn unigol.

Rhaglen Weithredol Gorllewin Cymru a'r Cymoedd, 2014-20[14] (Llywodraeth Cymru, 2015a)

3.8 Mae'r Rhaglen Weithredol yn cynrychioli'r cytundeb rhwng Llywodraeth Cymru a'r Comisiwn Ewropeaidd ynghylch yr hyn a gyflwynir gyda chefnogaeth ERDF yn ystod rhaglen 2014-20. Mae'n cyflwyno strategaeth a blaenoriaethau Llywodraeth Cymru ar gyfer adfywiad economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol GCC yn seiliedig ar gyfres o Echelau Blaenoriaeth ac Amcanion Penodol a chamau gweithredu cyfatebol.

3.9 Ariennir SES o dan Echel Blaenoriaeth: Cysylltedd ac Amcan Penodol 4.4. Nod hyn yw "cynyddu cyflogaeth drwy fuddsoddiadau mewn seilwaith lleol neu ranbarthol â blaenoriaeth sy'n ategu strategaeth economaidd ranbarthol neu drefol". Mae'r mathau o gamau y gellid eu cefnogi yn cynnwys “safleoedd ac eiddo busnes mewn safleoedd strategol, gan gynnwys datblygu eiddo ac adfer tir”. Felly mae'r gweithrediad SES wedi'i alinio'n glir â'r mathau o weithgaredd y gellir eu cyllido o dan yr Amcan Penodol.

3.10 Mae'r Rhaglen Weithredol yn rhoi arweiniad pellach ynghylch y mathau o ymyriadau y dylid eu cyllido. Mae

3.11 Tabl 3.2 yn cyflwyno'r gofynion allweddol ar gyfer dewis ymyriadau ac yn ystyried a oedd SES yn cwrdd â'r gofyniad hwn.

Tabl 3.2: Gofynion y Rhaglen Weithredol ar gyfer y mathau o ymyriadau a ariennir o dan Amcan Penodol 4.4

Egwyddor	Cysondeb SES

[14] Llywodraeth Cymru, 2015a [Gorllewin Cymru a'r Cymoedd: rhaglen weithredol Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (ERDF) 2014 i 2020 crynodeb]

Canolbwyntio ar dwf: dylai cynlluniau gefnogi "*cyfleoedd twf rhanbarthol neu drefol allweddol*" yn hytrach na cheisio lliniaru effeithiau dirywiad. Dylai buddsoddiadau alinio ag ymyriadau datblygu economaidd presennol (e.e. Ardaloedd Menter, Bargeinion Dinesig neu strategaethau economaidd lleol eraill) neu adeiladu ar gryfderau'r sector i sicrhau'r effaith fwyaf.	**Da**: ar adeg dylunio'r gweithrediad, roedd tri o'r safleoedd wedi'u cysylltu â chyfleoedd sector neu gyfleoedd twf neu'n rhan o strategaeth economaidd. Er enghraifft, mae Bryn Cefni wedi'i leoli yn Ardal Fenter Ynys Ynni, Brocastle oedd y safle cyflogaeth mwyaf ar goridor yr M4 sy'n ardal dwf. Mae Cross Hands yn gartref i glwstwr o fusnesau bwyd o bwys cenedlaethol.
Dull integredig: bydd disgwyl i gynlluniau "ddangos sut maent yn ategu rhaglenni buddsoddi ehangach a buddsoddiadau strategol eraill ar draws y gyfres o raglenni ESI[15] ". Mae hyn yn golygu y dylai buddsoddiadau mewn safleoedd ategu buddsoddiadau mawr eraill fel gwelliannau trafnidiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd.	**Da**: Un o'r meini prawf a ddefnyddiwyd i ddewis safleoedd oedd y dylai fod ganddynt fynediad da at goridorau trafnidiaeth strategol neu'r prif rwydwaith ffyrdd, ac yn ddelfrydol alinio â chynigion trafnidiaeth a Metro sy'n codi. Mae hyn yn wir am safle Tŷ Du yn Nelson sy'n ganolfan arfaethedig ar y cynlluniau ar gyfer Metro De Cymru.
Mynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur: dylai cynlluniau *"ddangos eu bod wedi nodi ardaloedd cyfagos lle ceir cyflogaeth isel neu amddifadedd a dangos sut y caiff cyfleoedd gwaith newydd eu gwneud yn hygyrch yn yr ardaloedd hynny". Mae hefyd yn nodi y dylai cyfran o swyddi newydd a grëir drwy gynlluniau â chymorth "gael eu llenwi gan geiswyr gwaith mewn ardaloedd cyfagos a dylai mesurau priodol gael eu hymgorffori*	**Cymysg**: er bod nifer o'r safleoedd mewn ardaloedd â chyfradd diweithdra sy'n uwch na ffigur Cymru, roedd y gyfradd diweithdra yn gymharol isel mewn ardaloedd eraill (e.e. Sir Gaerfyrddin). Nid oedd hwn yn un o'r meini prawf a ddefnyddiwyd i ddewis safleoedd ac nid yw'r Cynllun Busnes yn nodi sut y bydd cyfleoedd cyflogaeth yn hygyrch. Ond mae'n bosibl y bydd timau cyflenwi yn rhoi mwy o ystyriaeth

[15] Cronfeydd Strwythurol a Buddsoddi Ewropeaidd

mewn cynlluniau er mwyn sicrhau bod hyn yn digwydd".	i hyn unwaith y bydd y gwaith seilwaith bron wedi'i gwblhau.
Gweithio mewn partneriaeth: mae'r adnoddau cyfyngedig sydd ar gael yn golygu mai dim ond nifer fach o gynlluniau y gellir eu cefnogi. Er mwyn sicrhau y targedir y safleoedd gorau, mae'r Rhaglen Weithredol yn nodi y "*bydd yr Awdurdod Rheoli yn disgwyl i bob cais ddarparu tystiolaeth glir o waith partneriaeth cynhwysfawr a dangos elfen o flaenoriaethu*".	**Da:** dangosodd y Cynllun Busnes lefel uchel o ymgysylltu â rhanddeiliaid rhanbarthol (e.e. timau ymgysylltu rhanbarthol). Cadarnhaodd ymgynghoriadau â'r rhanddeiliaid hyn eu bod yn cefnogi'r dewis o safleoedd.

Ffynhonnell: Hatch Regeneris

Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid: Fframwaith Adfywio Newydd[16] *(Llywodraeth Cymru, 2013)*

3.12 Roedd y fframwaith hwn yn diffinio adfywio fel "set integredig o weithgareddau sy'n ceisio gwrthdroi dirywiad economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a ffisegol a sicrhau gwelliannau parhaol mewn ardaloedd lle na fydd grymoedd y farchnad yn gwneud hynny ar eu pen eu hunain heb ryw gymaint o gymorth oddi wrth y llywodraeth".

3.13 Mae'r fframwaith yn nodi tri phrif ganlyniad. Mae gweithrediad SES yn cyd-fynd â chanlyniad un (Cymunedau Ffyniannus), sy'n anelu at

- wella lefelau o weithgarwch economaidd a mwy o swyddi
- cefnogi economïau lleol cryf ac amrywiol
- annog sector preifat a mentrau cymdeithasol llewyrchus

3.14 Bydd y gweithrediad SES yn helpu i gyflawni'r canlyniadau hyn drwy gefnogi datblygiad safleoedd cyflogaeth a fydd yn creu swyddi ac yn cryfhau economïau lleol.

[16] Llywodraeth Cymru (2013) Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid: fframwaith

Rhaglen Lywodraethu 2011-2016[17] *(Llywodraeth Cymru, 2011)*

3.15 Hon oedd y Rhaglen Lywodraethu gyfredol pan gafodd y gweithrediad SES ei ddylunio, ac roedd yn cyflwyno blaenoriaethau Llywodraeth Cymru ar gyfer 2011 i 2016. Y flaenoriaeth gyntaf oedd "*Twf a Swyddi Cynaliadwy"* a oedd yn anelu i gryfhau'r amodau a fydd yn galluogi busnes i greu swyddi a thwf economaidd cynaliadwy ac a oedd yn cynnwys yr ymrwymiadau canlynol:

- Gweithio gyda rhaglenni cyllido'r Comisiwn Ewropeaidd i ysgogi twf a swyddi cynaliadwy drwy fuddsoddi mewn sgiliau, seilwaith a chreu swyddi
- Datblygu Cynllun Seilwaith Cenedlaethol 10 mlynedd ar draws Cymru i nodi a blaenoriaethu cynlluniau cyfalaf sydd o arwyddocâd cenedlaethol.

3.16 Mae'r gweithrediad SES wedi'i alinio'n glir â'r cyntaf o'r ymrwymiadau hyn. Mae'n ansicr a yw'r cynlluniau sy'n cael eu cyflawni drwy SES o arwyddocâd cenedlaethol o ystyried graddfa a natur rhai o'r safleoedd a sut maent yn targedu heriau rhanbarthol/lleol. Yr unig eithriad i hyn yw Brocastle, sy'n un o'r cyfleoedd datblygu mwyaf yn y wlad ac wedi'i leoli mewn coridor twf allweddol.

Cynllun Gweithredu ar gyfer Trechu Tlodi, 2012-16[18] *(Llywodraeth Cymru, 2012)*

3.17 Mae'r cynllun gweithredu hwn yn amlinellu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyfiawnder cymdeithasol a threchu tlodi. Ei nod yw sicrhau gwell canlyniadau i bob dinesydd, gan ganolbwyntio ar dri cham gweithredu o flaenoriaeth:

- Atal tlodi
- Helpu pobl i mewn i waith
- Gwella bywydau pobl sy'n byw mewn tlodi

[17] Llywodraeth Cymru (2010) Rhaglen Lywodraethu
[18] Llywodraeth Cymru (2012) Cynllun Gweithredu ar gyfer Trechu Tlodi

3.18 Mae SES yn helpu i fynd i'r afael â'r blaenoriaethau hyn drwy ddau lwybr:

- Creu swyddi newydd (ar ôl datblygu safleoedd) sy'n gallu helpu pobl i ddod o hyd i waith a threchu tlodi mewn ardaloedd lle mae prinder cyfleoedd gwaith.
- Y buddion cymunedol ehangach y cytunwyd arnynt yn gontractiol gyda chontractwyr sy'n cyflawni'r gwaith safle. Mae'r rhain yn cynnwys mesurau i recriwtio a hyfforddi pobl leol gan gynnwys unigolion di-waith.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol[19] (Cymru) 2015

3.19 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn ddeddfwriaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus roi cynaliadwyedd tymor hir ar flaen eu meddwl. Mae'n seiliedig ar yr egwyddor bod ansawdd bywyd yn cael ei siapio gan ystod o ffactorau economaidd, cymdeithasol, diwylliannol ac amgylcheddol, ac y dylai mynd i'r afael â'r rhain mewn ffordd gyfannol ac integredig fod yn brif nod pob corff cyhoeddus. Mae Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol yn cydnabod ffyniant a thwf economaidd fel nodau pwysig, ond mae'n rhoi pwys cyfartal ar leihau anghydraddoldeb, gwella iechyd, sicrhau cymunedau cydlynol a chynnal diwylliant Cymreig bywiog.

3.20 Mae nodau ac amcanion SES yn gyson â’r Ddeddf Llesiant i'r graddau y bydd y gweithrediad yn helpu i greu cyfleoedd gwaith newydd a gwella mynediad at gyflogaeth, sy'n cyfrannu'n uniongyrchol at nod cyntaf y Ddeddf ('Cymru Ffyniannus'). Fodd bynnag, mae'r gweithrediad hefyd wedi'i alinio â nifer o nodau eraill drwy ei gyfraniad at Themâu Trawsbynciol:

- 'Cymru Gydnerth': mae egwyddorion datblygu cynaliadwy wedi'u hintegreiddio i'r cynlluniau ar gyfer pob safle drwy'r offeryn Creating Sustainable Places Together (CSPT). Mae'r uwchgynlluniau ar gyfer pob safle hefyd yn cyflwyno nifer o fesurau i gyfrannu at gynaliadwyedd (llwybrau troed, llwybrau beicio, systemau draenio trefol cynaliadwy ac ati).
- 'Cymru sy'n Fwy Cyfartal': roedd yr holl weithgareddau caffael a gyflawnwyd gan SES yn ei gwneud yn ofynnol i gontractwyr ddangos bod ganddynt bolisïau cyfle cyfartal yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru.

[19] Llywodraeth Cymru (2015b) [Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, Yr Hanfodion]

- 'Cymru o Gymunedau Cydlynus': roedd yn ofynnol i gontractwyr ddangos eu cynigion ar gyfer darparu buddion cymunedol ehangach, a allai gynnwys mentrau recriwtio a hyfforddi, mentrau cadwyn gyflenwi, gweithio gydag ysgolion neu fentrau cymunedol eraill.

Symud Cymru Ymlaen[20] *(Llywodraeth Cymru, 2016b)*

3.21 Symud Cymru Ymlaen yw rhaglen Llywodraeth Cymru ar gyfer y tymor presennol (2016 – 2021) ac mae'n nodi sut y bydd Llywodraeth Cymru yn darparu economi gryfach a thecach ac yn diwygio gwasanaethau cyhoeddus.

3.22 Mae'r ddogfen yn nodi pedair strategaeth drawsbynciol i gyflawni ei nodau. Mae'r rhain yn adlewyrchu llawer o'r egwyddorion yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, gan gynnwys cynyddu ffyniant, gwella iechyd a sicrhau twf cynhwysol.

3.23 Er nad yw'r ddogfen yn gwneud unrhyw ymrwymiadau penodol i gyflwyno ymyriadau tir ac eiddo, mae'r gweithrediad SES yn gyson ar y cyfan â'r nodau hyn am y rhesymau a nodir uchod.

Ffyniant i Bawb[21] *a'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi*[22] *(Llywodraeth Cymru, 2017a a 2017b)*

3.24 Mae Ffyniant i Bawb a'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi sy'n cyd-fynd ag ef yn rhoi mwy o fanylion ynghylch sut y bydd Llywodraeth Cymru yn cyflawni'r ymrwymiadau a amlinellir yn Symud Cymru Ymlaen. Y Cynllun Gweithredu ar yr Economi yw dogfen bolisi gyntaf Llywodraeth Cymru i nodi'n benodol yr angen i ymyrryd yn y farchnad eiddo i oresgyn methiant y farchnad. Dywed:

> *"Mae angen safleoedd ac adeiladau modern ar Gymru er mwyn i fusnesau fedru ehangu a thyfu, felly byddwn yn mynd ati i ymyrryd pan fo'r farchnad yn methu. Byddwn yn gwneud hynny naill ai drwy gymell buddsoddiad gan ddatblygwyr a buddsoddwyr, neu drwy greu consortia datblygu a fydd yn caniatáu inni fanteisio ac elwa i'r eithaf ar ein Metros, neu drwy ymrwymo i ddarparu safleoedd ac adeiladau yn uniongyrchol mewn rhannau o Gymru lle nad yw'r sector preifat yn barod i fuddsoddi."*

---

[20] Llywodraeth Cymru (2016b) Symud Cymru Ymlaen: 2016-21
[21] Llywodraeth Cymru (2017a) Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol
[22] Llywodraeth Cymru (2017b) Ffyniant i Bawb: y cynllun gweithredu ar yr economi

3.25 Mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn ymrwymo i ddarparu amserlen gyflawni sy'n canolbwyntio ar "*brosiectau sy'n flaenoriaeth ar gyfer rhanbarthau'r Gogledd, y Canolbarth a'r De-orllewin, a'r De-ddwyrain*" a gaiff eu nodi gyda chymorth rhanddeiliaid rhanbarthol.

3.26 Mae'r gweithrediad SES yn amlwg yn gyson â'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi gan ei fod â'r nod o ysgogi datblygiad eiddo masnachol mewn rhannau o Gymru nad yw'r sector preifat yn barod i fuddsoddi ynddynt. Er na wnaeth timau ymgysylltu rhanbarthol ymwneud â nodi safleoedd, maent i gyd wedi cadarnhau eu bod yn cefnogi'r dewis o safleoedd ac wedi cytuno bod y rhain yn flaenoriaethau.

Cynllun Cyflogadwyedd[23] (Llywodraeth Cymru, 2018)

3.27 Pwrpas y Cynllun Cyflogadwyedd yw mynd i'r afael â diweithdra ac anweithgarwch economaidd yng Nghymru. Mae'n gosod nifer o dargedau, y gallai SES gyfrannu atynt gan gynnwys dileu'r bwlch mewn cyfraddau diweithdra ac anweithgarwch rhwng Cymru a chyfartaledd y DU.

3.28 Mae'r strategaeth yn tanlinellu cyfrifoldeb cyflogwyr i uwchsgilio eu gweithwyr, cefnogi staff a darparu gwaith teg. Mae'r gweithrediad SES wedi'i alinio â'r flaenoriaeth hon am ei fod yn defnyddio prosesau caffael i sicrhau buddion cymunedol, gan gynnwys hyfforddiant wedi'i dargedu a mesurau recriwtio.

3.29 Mae'r strategaeth hefyd yn cyflwyno dull newydd o gynnig cefnogaeth cyflogadwyedd i bobl sy'n wynebu rhwystrau i waith. O ystyried mai un o brif nodau SES yw lleihau diweithdra ac anweithgarwch yn lleol, bydd yn bwysig bod Llywodraeth Cymru neu bartneriaid lleol yn gweithio gyda'r sefydliadau a'r rhaglenni a nodwyd yn y Cynllun Cyflogadwyedd i sicrhau bod swyddi a grëir ar safle mor hygyrch â phosibl yn lleol.

Cymraeg 2050: Strategaeth y Gymraeg[24] (Llywodraeth Cymru, 2017c)

3.30 Mae'r strategaeth hon yn gosod y targed o filiwn o bobl yn siarad Cymraeg erbyn 2050. Mae'n nodi tair thema strategol er mwyn cyflawni'r weledigaeth hon:

- Cynyddu nifer y siaradwyr Cymraeg
- Cynyddu'r defnydd o'r Gymraeg

[23] Llywodraeth Cymru (2018) Cynllun Cyflogadwyedd
[24] Llywodraeth Cymru (2017c) Cymraeg 2050: Miliwn o siaradwyr

- Creu amodau ffafriol – seilwaith a chyd-destun

3.31 Mae'r ail a'r drydedd thema yn berthnasol i SES. Mae'r ail thema'n nodi ei bod yn hanfodol nad oes rhwystrau i dderbyn gwasanaethau yn y Gymraeg. Mae hyn wedi'i ymgorffori yn nyluniad SES sy'n sicrhau fod y gweithrediad yn cadw at Safonau'r Gymraeg. Er enghraifft, mae'r holl weithgareddau cyhoeddusrwydd ar gyfer y gweithrediad wedi bod yn ddwyieithog.

3.32 Mae'r drydedd thema hefyd yn galw am sicrhau swyddi da mewn ardaloedd Cymraeg eu hiaith, sy'n galluogi pobl ifanc i aros neu, os byddant yn gadael, i ddychwelyd i'r ardaloedd hyn i fagu teulu. Trwy greu cyfleoedd cyflogaeth mewn ardaloedd Cymraeg eu hiaith (yn enwedig yn Ynys Môn a Sir Gaerfyrddin, ble mae canran uchel o siaradwyr Cymraeg) bydd SES yn helpu i gyflawni'r nod hwn.

Dadansoddiad o'r Model Rhesymeg a Theori Newid

3.33 Mae'r adran hon yn dadansoddi'r model rhesymeg sylfaenol a theori newid ar gyfer SES. Ymhlith y cwestiynau allweddol y mae'n ceisio'u hateb mae:

- A oes tystiolaeth glir o'r heriau y mae'r gweithrediad yn ymateb iddynt, ac a oes angen amlwg am ymyrraeth gyhoeddus i fynd i'r afael â'r heriau hyn?
- A yw'r nodau a'r amcanion yn mynegi'r newid a ddaw yn sgil y gweithrediad, ac a ydynt yn rhai CAMPUS (cyraeddadwy, amserol, mesuradwy, penodol, uchelgeisiol, synhwyrol)?
- Sut y cafodd y mewnbynnau eu pennu a'u meintioli, ac a yw'r rhain yn ddigonol i gyflawni'r gweithgareddau a'r allbynnau?
- A yw gweithgareddau wedi'u cynllunio mewn modd addas i gyflawni'r graddau o ganlyniadau a ddisgwylir a'r mathau?
- A yw'r targedau allbwn a'r canlyniadau yn realistig ac yn gyraeddadwy o ystyried gwerth y gweithrediad a lefel y gefnogaeth a ddarperir?
- A yw'r gweithrediad yn seiliedig ar theori newid gadarn? Hynny yw, a yw'n glir sut y bydd gweithgareddau'n cyflawni'r canlyniadau a'r effeithiau a fwriedir ac a yw hyn yn seiliedig ar ragdybiaethau realistig?

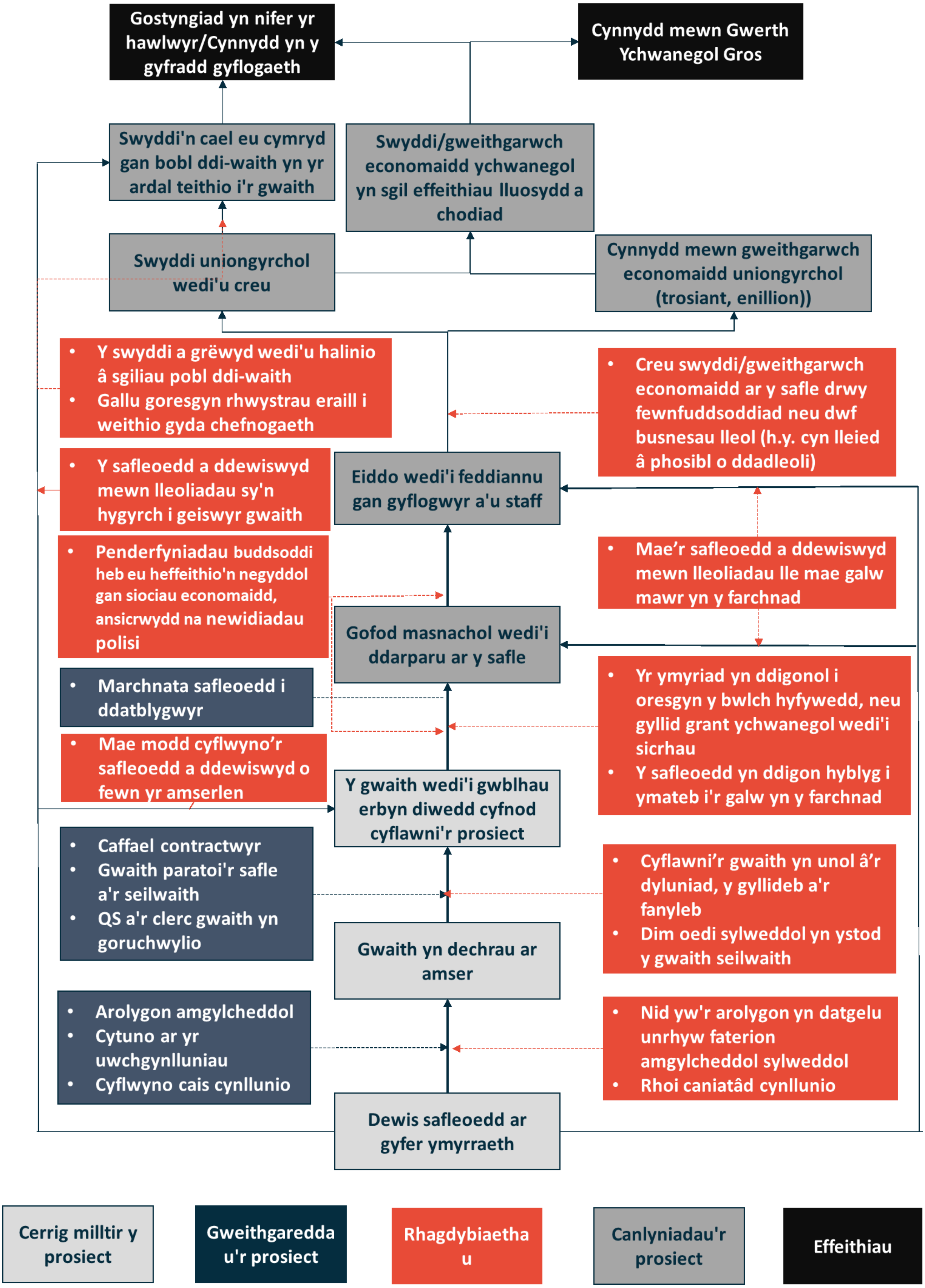
3.34 Hyd yn hyn mae'r adroddiad wedi cyfeirio at fodelau rhesymeg a theorïau newid. Mae'r rhain yn ddau gysyniad cysylltiedig ond gwahanol. Mae'r ddau yn offer ar gyfer dadansoddi a gwella dyluniad gweithrediad, ond mewn gwahanol ffyrdd.

Cyflwynwyd y model rhesymeg ar gyfer SES yn Ffigur 3.1 a rhoddwyd darlun o gydrannau'r gweithrediad, yn seiliedig ar y llwybr y dymunir iddo ei gymryd.

3.35 Mae theorïau newid yn cysylltu gweithgareddau â chanlyniadau er mwyn egluro *sut* a *pham* disgwylir i'r newid a ddymunir ddigwydd, a pha ragdybiaethau y mae hyn yn seiliedig arnynt. Mae'n cynnig offeryn defnyddiol ar gyfer profi a yw'r Cynllun Busnes a'r cynlluniau cyflawni yn seiliedig ar ragdybiaethau cadarn a fydd yn cyflawni'r canlyniadau a'r effeithiau a ragwelir.

3.36 Mae'r model theori newid yn Ffigur 3.2 yn rhoi darluniad graffig o'r gyfres o ganlyniadau y byddai angen iddynt ddigwydd er mwyn i SES gyflawni'r effeithiau a fwriadwyd, a'r rhag-amodau sy'n angenrheidiol er mwyn i un canlyniad arwain at un arall.

Ffigur 3.2: Model theori newid ar gyfer SES



Ffynhonnell: Hatch Regeneris

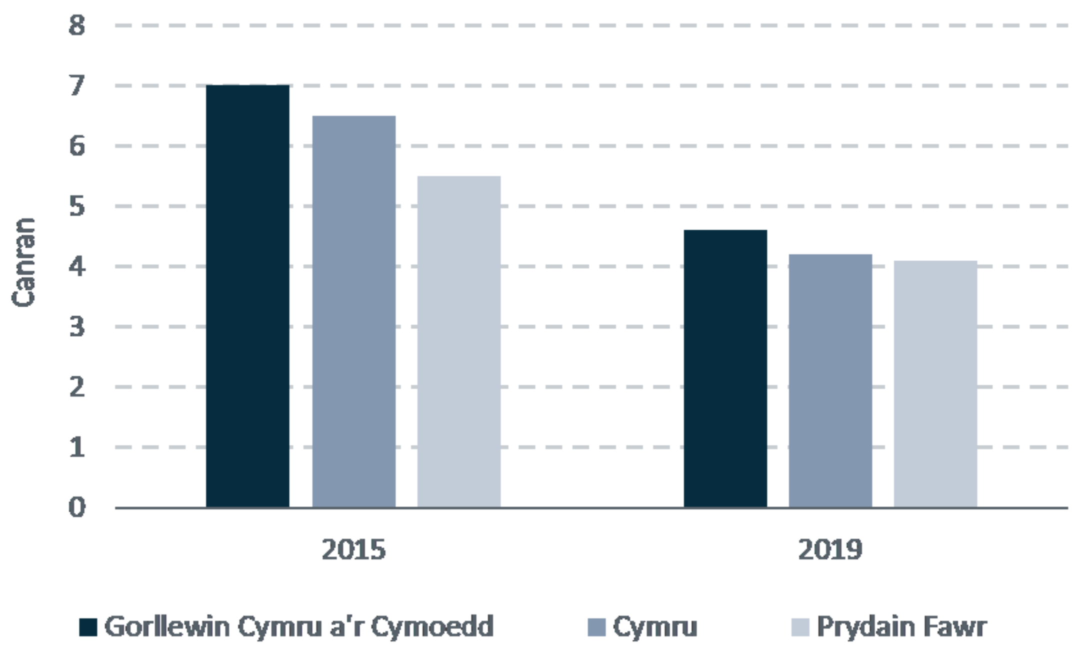
Sail Resymegol y Gweithrediad a Thystiolaeth o Angen

3.37 Mae'r Cynllun Busnes ar gyfer SES yn nodi ei fod wedi'i gynllunio i ymateb i ddau fath o angen, sydd ill dau yn gysylltiedig:

- **Angen yn y farchnad lafur**: diben y gweithrediad yn y pen draw yw creu cyfleoedd cyflogaeth newydd mewn rhannau o GCC ble mae diweithdra uchel ac anweithgarwch economaidd.
- **Angen yn y farchnad eiddo**: nod y gweithrediad yw mynd i'r afael â'r prinder safleoedd cyflogaeth o safon uchel yn GCC, sy'n rhwystr i dwf busnes a buddsoddi.

3.38 Yn y ddau achos mae tystiolaeth glir o'r angen hwn. Mae Ffigur 3.3 yn dangos bod cyfradd diweithdra pobl 16+ oed yn GCC yn uwch na ffigurau Cymru a Phrydain yn 2015 (pan ddyluniwyd y gweithrediad). Ers hynny bu cwymp mewn diweithdra ym mhob ardal ond mae'r gyfradd diweithdra yn GCC yn dal i fod yn uwch na'r gyfradd yng Nghymru a Phrydain. Mae'r gyfradd anweithgarwch economaidd hefyd yn uwch (25 y cant o'i gymharu â 21 y cant ym Mhrydain), sy'n awgrymu bod angen clir yn y farchnad lafur yn GCC.

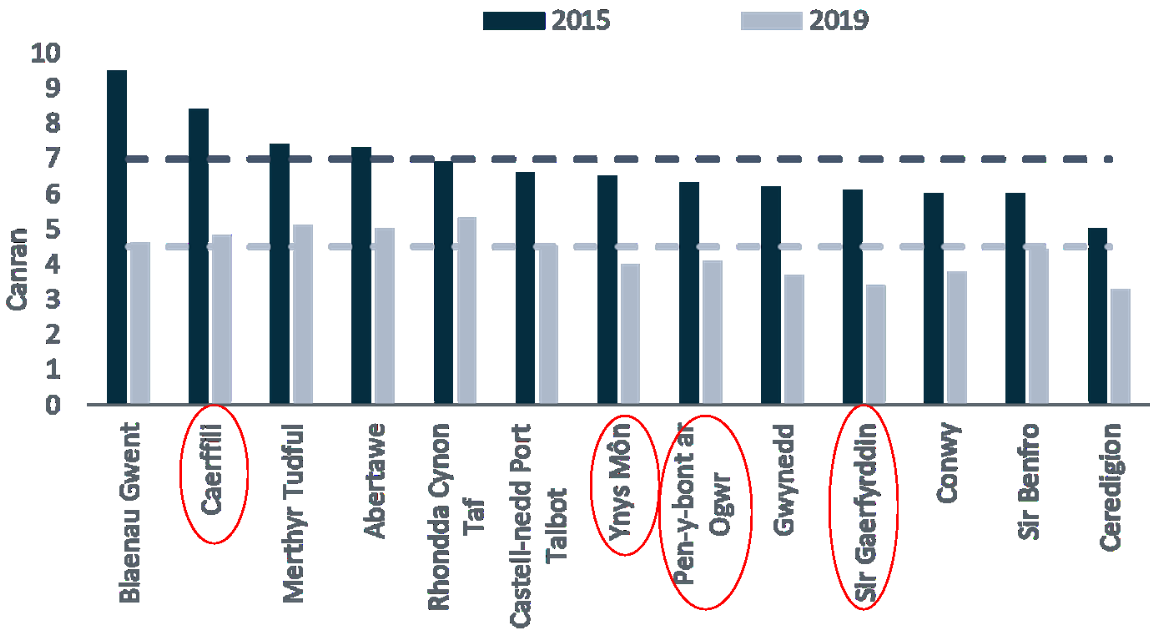
Ffigur 3.3: Cyfradd diweithdra, 2015-2019



Ffynhonnell: ONS, 2015 a 2019: Arolwg Blynyddol o’r Boblogaeth (NOMIS). Mae'r ffigur yn seiliedig ar ddata o fis Gorffennaf 2014 i fis Mehefin 2015 ac o fis Gorffennaf 2018 i fis Mehefin 2019.

3.39 Mae cyfraddau diweithdra wedi gostwng ym mhob ardal awdurdod lleol yn GCC ers 2015. Mae Ffigur 3.4 hefyd yn dangos bod pob un o'r ardaloedd awdurdod lleol sydd â safle wedi'i gynnwys yn SES, ac eithrio Caerffili, â chyfraddau diweithdra is na'r gyfradd ar gyfer GCC yn 2015, a bod cyfraddau diweithdra yn dal i fod yn gymharol isel yno yn 2019. Mae cyfradd diweithdra arbennig o isel yn Sir Gaerfyrddin (3.7 y cant, i lawr o 4.9 y cant yn 2015), sy'n codi cwestiynau ynghylch a ddylai'r safle hwn fod wedi'i ddewis ar gyfer y gweithrediad. Fodd bynnag, fel y nodwyd mewn man arall, mae angen cydbwyso hyn yn erbyn y potensial i'r safle ddatgloi twf.

Ffigur 3.4: Cyfraddau diweithdra yn GCC yn ôl awdurdod lleol, 2015-2019



Ffynhonnell: ONS 2015 a 2019, Arolwg Blynyddol o’r Boblogaeth – amcangyfrifon diweithdra ar sail model. Mae'r ffigur yn seiliedig ar ddata o fis Gorffennaf 2014 i fis Mehefin 2015 ac o fis Gorffennaf 2018 i fis Mehefin 2019

Sylwch: yr ardaloedd â chylch o'u hamgylch yw'r rhai sydd â safle wedi'i gynnwys yn SES

3.40 Mae tystiolaeth o'r angen yn y farchnad eiddo mewn adroddiad gan Jones Lang LaSalle (JLL, 2014[25]), a gynhaliodd 'Ddadansoddiad Bwlch' dilynol o'r cynnig cyfredol ar gyfer safleoedd ac eiddo cyflogaeth yng Nghymru.

3.41 Nododd yr adroddiad hwn y gall portffolio o safleoedd sydd wedi'u paratoi eisoes ac y mae modd eu datblygu'n rhwydd mewn cyfnod byr gynnig mantais gystadleuol i Gymru wrth ddenu buddsoddiad o'r tu allan. Fodd bynnag, canfu'r adroddiad fod y portffolio o safleoedd ar draws Cymru yn annigonol. O ganlyniad, cynigiodd y dylai Llywodraeth Cymru ganolbwyntio ar hyrwyddo rhwydwaith cyfyngedig o safleoedd o safon uchel, y gellir eu datblygu'n rhwydd, ac sy'n rhychwantu Cymru gyfan.

3.42 Diffiniodd yr adroddiad safle cyflogaeth strategol fel *“strategically located site (nationally/regionally/locally) offering medium to large scale employment opportunities in the context of its environment”*. Argymhellodd y dylai'r safleoedd ganolbwyntio ar *“concentrated on large centres of population with proximity to the primary road network”.* Argymhellodd y dylai'r safleoedd ganolbwyntio ar “ganolfannau poblogaeth mawr sy’n agos at y prif rwydwaith ffyrdd” a nododd hefyd gyfleoedd ar gyfer *“supplier park developments alongside key anchor companies such as Ford, Airbus, Toyota etc”.*

3.43 Dylid nodi bod adroddiad JLL (2014) yn ddiweddariad ysgafn o adroddiad blaenorol King Sturge/PWC (2004) a oedd yn astudiaeth fanwl o farchnad eiddo a strategaeth eiddo Cymru (na adolygwyd fel rhan o'r astudiaeth hon). Felly mae cwestiwn ynghylch pa mor gynhwysfawr a chadarn yw'r casgliadau, o gymharu â'r astudiaeth flaenorol. Deallir bod dadansoddiad manwl o dueddiadau'r farchnad eiddo masnachol yng Nghymru ar y gweill ar hyn o bryd, ond nid yw canfyddiadau'r astudiaeth hon ar gael eto.

3.44 Gellir dod i'r casgliad bod y gweithrediad SES yn ymateb i dystiolaeth glir o angen. Er bod y gyfradd diweithdra wedi gostwng ers dylunio'r gweithrediad, mae cyfraddau diweithdra ac anweithgarwch yn GCC yn dal i fod yn uwch na chyfartaledd Cymru a Phrydain, sy'n awgrymu bod angen creu swyddi. Fodd bynnag, y mae'r dadansoddiad yn codi rhai cwestiynau am y broses o ddewis safleoedd ac a wnaeth y rhain ystyried yn ddigonol yr angen i fynd i'r afael â diweithdra. Archwilir hyn ymhellach isod (gweler 3.77).

[25] Jones Lang Lasalle (2014) Gap Analysis, Achieving a balanced property portfolio for the delivery of economic objectives in Wales

3.45 Mae tystiolaeth dda hefyd o fylchau ym mhortffolio Cymru o safleoedd, sy'n rhwystr i ddenu mewnfuddsoddiad a chefnogi twf busnes.

Tystiolaeth o Fethiant yn y Farchnad

3.46 Fel y nodwyd uchod, mae'r gweithrediad SES wedi'i ddylunio i ymateb i fethiannau economaidd a methiannau yn y farchnad eiddo, sy'n codi oherwydd bod cost paratoi safle a datblygu eiddo masnachol yn fwy na'r gwerthoedd eiddo terfynol ar y safle (y bwlch hyfywedd). Mae hyn oherwydd rhenti isel parhaus ar gyfer eiddo masnachol mewn sawl rhan o GCC, sydd mewn rhai achosion yn cael ei waethygu gan gostau annormal uchel ar gyfer paratoi safleoedd. Mae amodau'r farchnad yn golygu nad oes cymhelliant masnachol i baratoi safleoedd a datblygu gofod ar gyfer swyddi. Mae hyn yn atal datblygiad masnachol newydd, a allai fod wedi cynyddu lles economaidd, rhag cael ei gyflawni.

3.47 Gallai'r amodau hyn adlewyrchu presenoldeb nifer o wahanol fathau o fethiant yn y farchnad (bydd y graddau y mae pob math yn bresennol yn amrywio yn ôl natur y safle):

- **Ffactorau allanol cadarnhaol**: ni chaiff rhai o'r buddion sy'n gysylltiedig â dwyn datblygiad ymlaen sy'n werthfawr i gymdeithas Cymru (e.e. creu swyddi) fawr o effaith, os o gwbl, ar benderfyniadau a wneir gan ddatblygwyr a buddsoddwyr. Mae hyn yn arwain at brinder gofod cyflogaeth.
- **Dibyniaeth llwybr**: mae datblygwyr a buddsoddwyr yn annhebygol o ystyried buddion newid sectorau ac ailstrwythuro economaidd yn yr un modd â'r sector cyhoeddus. Felly gallent fod yn anfodlon cymryd risg ychwanegol neu ysgwyddo cost ychwanegol i ddatblygu safleoedd i gefnogi datblygiad sectorau ag anghenion eiddo penodol neu sydd ar gam eginol yn eu twf.
- **Anghymesuredd gwybodaeth**: lle nad yw datblygwyr a buddsoddwyr yn gwbl ymwybodol o risgiau ac enillion posibl cyfleoedd buddsoddi yn ardal y rhaglen. Gallai diffyg gwybodaeth lawn olygu bod canfyddiadau am yr ardal (e.e. fel un lle nad oes llawer o gyfleoedd, os o gwbl) yn dominyddu prosesau penderfynu a gweithgareddau buddsoddi a datblygu o ganlyniad.
- **Ffactorau allanol negyddol**: nid yw datblygwyr na'u buddsoddwyr yn ystyried buddion cael gwared ar ffactorau allanol negyddol fel tir diffaith neu

dir wedi'i halogi. Mae llawer yn cyfrannu at broblemau hyfywedd safle ac yn rhwystrau i fuddsoddiad.

3.48 Unwaith eto, mae tystiolaeth glir dros y methiant hwn yn y farchnad sy'n hirsefydlog ac yn gyffredin ar draws GCC. Er enghraifft, nododd Dadansoddiad Bwlch JLL: "*since 2007 there have only been limited private and public sector investments in new employment sites, where significant long-term funding can often be required to promote and service sites*". Canfu adroddiad gan Regeneris Consulting (2016), a adolygodd y potensial i ddefnyddio offerynnau ariannol i symud ymlaen gyda datblygu masnachol yn GCC, fod bylchau hyfywedd mawr ar draws Cymru ac na ellid cyflawni datblygiadau heb arian grant.

3.49 Mae dadansoddiad o werthoedd rhent cyfartalog yn dangos mai newid cyfyngedig fu yn y farchnad swyddfeydd ac yn y farchnad ddiwydiannol yn y blynyddoedd diwethaf, er bod y cyflenwad o lefydd gwag wedi gostwng. Mae

3.50 Ffigur 3.5 yn dangos y newid mewn rhenti cyfartalog yn y farchnad swyddfeydd ym mhob un o'r prif farchnadoedd daearyddol yng Nghymru[26]. Yr unig ardal farchnad ble mae rhenti cyfartalog wedi cynyddu yw Gogledd Cymru, ac mae'r cynnydd hwn wedi'i gyfyngu i Sir Ddinbych. Hyd yn oed yma, ychydig dros £10 y droedfedd sgwâr yw'r rhenti cyfartalog, sydd ymhell islaw'r lefel sydd ei hangen er mwyn i ddatblygiad hapfasnachol fod yn hyfyw (o leiaf £20 y droedfedd sgwâr yn ôl Knight Frank[27], er bod y lefel trothwy hon yn amrywio yn ôl ardal).

3.51 Dylid nodi bod y siart yn dangos rhenti cyfartalog yn hytrach na rhenti brig[28], sef y dangosydd allweddol ar gyfer asesu a yw datblygiad yn debygol o fod yn hyfyw. Fodd bynnag, mae'r rhain hefyd dipyn yn is na'r trothwy hyfywedd o £20 y droedfedd sgwâr o leiaf[29] (£14.50 yng nghanol dinas Abertawe, £11 yn Aberystwyth ac £11 ym Mangor).

---

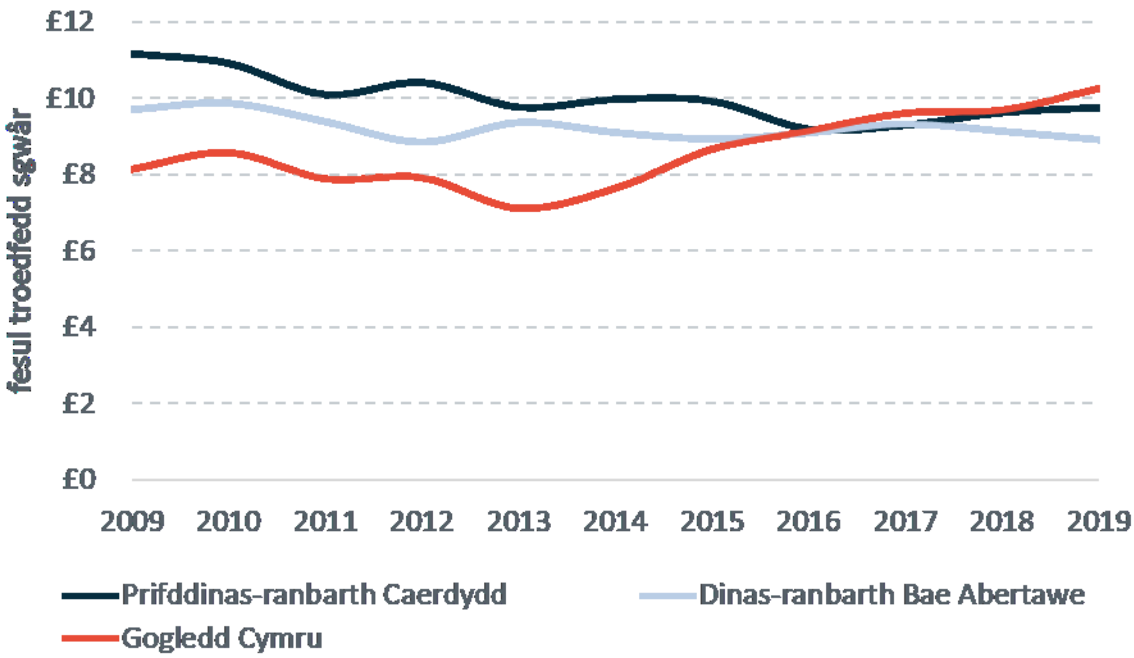
[26] Mae'r dadansoddiad yn defnyddio'r marchnadoedd a ddiffinnir gan CoStar ond nid yw'n cynnwys yr ardaloedd hynny sydd y tu allan i GCC. Mae Prifddinas-ranbarth Caerdydd yn cynnwys ardaloedd Blaenau Gwent, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Merthyr Tudful, Rhondda Cynon Taf a Thorfaen. Mae Dinas-ranbarth Bae Abertawe yn cynnwys Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro ac Abertawe. Mae Gogledd Cymru yn cynnwys Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd ac Ynys Môn.

[27] Knight Frank, 2019; Yn seiliedig ar ymgynghoriad ffôn gydag asiant rhanbarthol.

[28] Dyma'r rhenti ar gyfer y gofod o'r safon uchaf ar y farchnad.

[29] Dyma'r lefel lle mae datblygiad hapfasnachol o ofod swyddfa newydd yn debygol o fod yn fasnachol hyfyw. Mae'r trothwy hyfywedd yn amrywio ac mae'n dibynnu ar y lleoliad, natur y safle a'r fanyleb. Roedd y trothwy isaf o £20 yn seiliedig ar adborth gan yr asiantau masnachol Knight Frank.

Ffigur 3.5: Newid mewn gwerthoedd rhent cyfartalog fesul troedfedd sgwâr yn y farchnad swyddfeydd, 2009-2019

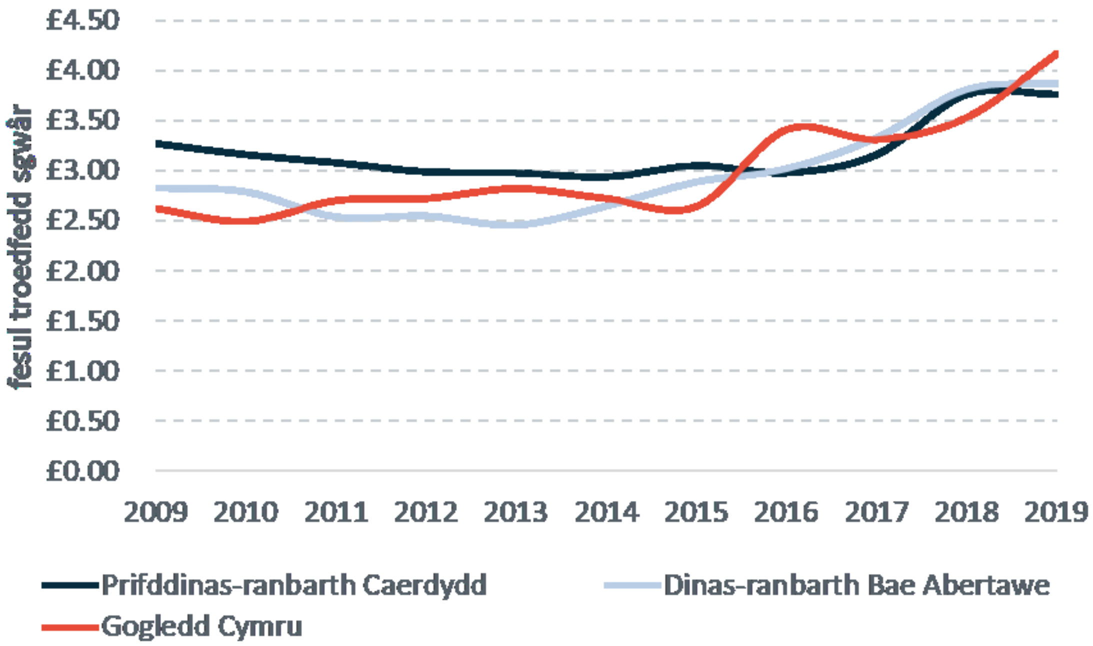


Ffynhonnell: CoStar

3.52 Mae mwy o dystiolaeth o dwf rhent yn y farchnad ddiwydiannol ers 2015 (gweler Ffigur 3.6). Fodd bynnag, mae hyn hefyd yn is na'r trothwy hyfywedd o oddeutu £8 y droedfedd sgwâr ar gyfer unedau llai o dan 20,000 troedfedd sgwâr[30]. Mae dadansoddiad CoStar yn dangos bod rhenti brig oddeutu £6.50 y droedfedd sgwâr yn y lleoliadau gwerth uchaf (Abertawe, Pen-y-bont ar Ogwr, Rhondda Cynon Taf).

[30] Mae'r trothwy hyfywedd yn amrywio yn ôl natur y datblygiad (yn enwedig y maint). Roedd y trothwy o £8 yn seiliedig ar adborth gan yr asiantau masnachol Cooke and Arkwright.

Ffigur 3.6: Newid mewn gwerthoedd rhent cyfartalog fesul troedfedd sgwâr yn y farchnad ddiwydiannol, 2009-2019



Ffynhonnell: CoStar

3.53 O ystyried bod rhenti yn dal i fod yn is na'r trothwy hyfywedd ac wedi bod am gyfnod hir, deuir i'r casgliad bod y gweithrediad SES yn ymateb i dystiolaeth glir o fethiant yn y farchnad. Serch hynny, mae rhenti diwydiannol mewn rhai ardaloedd yn cynyddu ac yn agosáu at y pwynt lle gallai datblygiad hapfasnachol fod yn hyfyw yn y dyfodol agos. Un enghraifft o hyn yw Pen-y-bont ar Ogwr, ble mae safle Brocastle.

Nodau ac Amcanion y Gweithrediad

3.54 Dywed y Cynllun Busnes y bydd y gweithrediad, drwy fuddsoddiad cyfalaf mewn safleoedd, yn y pen draw yn anelu at:

- leihau nifer yr aelwydydd di-waith
- ynyddu nifer yr unigolion sy'n dewis mynd i'r farchnad lafur o'u gwirfodd
- cynyddu ymwybyddiaeth o gyfleoedd yn y farchnad lafur leol a'r sgiliau cysylltiedig sy'n ofynnol.

3.55 Mae'r rhain yn gyson ar y cyfan â'r Rhaglen Weithredol, sy'n ceisio sicrhau gostyngiad yn nifer y bobl sy'n hawlio budd-daliadau. Gellir dadlau nad y rhain efallai yw'r nodau mwyaf perthnasol ar gyfer gweithrediad o'r natur hon. Dylai'r buddsoddiadau hefyd greu cyflogaeth (effaith o du'r galw) a allai leihau nifer yr

aelwydydd di-waith. Fodd bynnag, gellir dadlau bod yr ail a'r trydydd nod yn ymwneud effeithiau o du cyflenwi, y bydd SES ond yn cael effaith anuniongyrchol arnynt (e.e. penderfyniadau pobl ynghylch a ddylent ailymuno â'r farchnad lafur). Mae'r ffocws ar nodau'r farchnad lafur hefyd yn anghofio rhai o'r effeithiau economaidd y mae SES yn ceisio eu cyflawni (e.e. mwy o fewnfuddsoddi, cefnogi twf busnes).

3.56 Mae'r cynllun busnes yn nodi y bydd y Gweithrediad yn cefnogi camau gweithredu a fydd yn anelu at:

- leihau nifer y safleoedd strategol heb eu datblygu
- cynyddu nifer y safleoedd isadeiledd a'r safleoedd 'parod i'w pobi' y gellir eu datblygu
- cynyddu'r ddarpariaeth o eiddo busnes addas
- darparu mwy o gyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant i'r boblogaeth leol
- cynyddu cyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant wedi'u targedu sydd wedi'u hanelu at y rhai sydd wedi'u dadleoli neu sydd bellaf o'r farchnad lafur leol
- uwchsgilio'r gweithlu drwy atgyfeiriadau at gynlluniau sgiliau a hyfforddiant.

3.57 Mae nifer o'r amcanion hyn yn berthnasol, er y byddai'r Cynllun Busnes wedi elwa o fod yn fwy penodol ynghylch y newid mesuradwy y byddai SES yn ei achosi ac erbyn pryd (er y gellir casglu hyn o weddill y ddogfen).

3.58 Unwaith eto, gellid dadlau mai effaith anuniongyrchol yn unig (os o gwbl) a gaiff SES ar rai o amcanion y farchnad lafur. Er enghraifft, dylanwad cyfyngedig fydd gan SES dros y graddau y mae cyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant a gynhyrchir ar safle yn cael eu targedu at y rhai sydd wedi'u dadleoli neu sydd bellaf o'r farchnad lafur leol.

Mewnbynnau'r Gweithrediad

3.59 Nododd y Cynllun Busnes gyfanswm costau gweithredu o £20.78 miliwn, a byddai £11.58 miliwn o hynny'n cael ei dalu drwy ERDF. Cafwyd cyllid cyfatebol o ychydig llai na £9.2 miliwn gan Lywodraeth Cymru.

3.60 Mae

3.61 Tabl 3.3 yn dangos sut y dosbarthwyd hyn ar draws y pedwar safle. 60 y cant oedd y gyfradd ymyrraeth ar gyfer pob un o'r safleoedd (yr uchafswm), ac eithrio Cross Hands (44 y cant) sy'n cael ei ddarparu drwy Gyd-fenter rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Llywodraeth Cymru, a gynyddodd yr arian cyfatebol a oedd ar gael.

Tabl 3.3: Costau'r gweithrediad a'r proffil cyllido gwreiddiol (£)

	Llywodraeth Cymru	ERDF	Cyfanswm
Brocastle	4,179,234	6,268,853	10,448,087
Bryn Cefni	276,797	415,196	691,993
Cross Hands	3,099,760*	2,435,526	5,535,287
Tŷ Du	1,643,345	2,465,017	4,108,362
Cyfanswm	9,199,136	11,584,592	20,783,729

Ffynhonnell: Cynllun Busnes SES.

* roedd y cyllid cyfatebol ar gyfer Cross Hands gan Gyngor Sir Caerfyrddin a Llywodraeth Cymru

3.62 Amcangyfrifwyd costau'r gweithrediad ar gyfer pob safle ar wahân. Yn achos Brocastle, Cross Hands a Thŷ Du, penodwyd ymgynghorwyr i arolygu cwmpas y gwaith sy'n ofynnol ar gyfer pob safle ac amcangyfrif costau. Ni chafodd yr amcangyfrifon cost hyn eu hadolygu gan gymheiriaid na'u gwerthuso'n fewnol gan Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, o gofio iddynt gael eu hasesu'n annibynnol gan ymgynghorwyr profiadol, deuir i'r casgliad bod y rhain yn cynrychioli amcangyfrif cadarn o'r mewnbynnau sy'n ofynnol i gyflawni amcanion y gweithrediad. Amcangyfrifwyd y costau ar gyfer Bryn Cefni gan swyddogion Llywodraeth Cymru (y Rheolwr Technegol a'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo ar gyfer y safle). Mae hyn yn adlewyrchu cwmpas llai y gwaith ar gyfer y safle hwn. Mae gan y swyddogion hyn gefndir peirianneg a phrofiad sylweddol o ddarparu ymyriadau eiddo ac maent felly mewn sefyllfa dda i amcangyfrif costau ar gyfer y safle hwn.

3.63 Cydnabu'r Cynllun Busnes y gallai'r costau newid ar ôl i raglen waith gywir wedi'i chostio'n llawn gael ei datblygu. Mae'r amcangyfrifon cost diweddaraf ar gyfer Brocastle yn dangos cynnydd bach yn unig o'r amcangyfrif cost gwreiddiol (£10.8 miliwn), a chynnydd mwy ar gyfer Tŷ Du (£5.0 miliwn[31]). Mae'r costau ychwanegol yn cael eu talu o gyllidebau Llywodraeth Cymru.

[31] Mae'r wybodaeth gost a ddarperir ar gyfer Tŷ Du ar gyfer y gwerthusiad yn cwmpasu cost gyfun datblygiad cyflogaeth a datblygiad preswyl. Amcangyfrifwyd costau datblygu cyflogaeth gan ddefnyddio cyfradd ddosrannu o 59.18 y cant y cytunwyd arni gyda WEFO.

Gweithgareddau'r gweithrediad – Dewis safleoedd

3.64 Mater allweddol i'r gwerthusiad ei ystyried yw addasrwydd y safleoedd a ddewiswyd, ac a fydd y dewis o safleoedd yn helpu i gyflawni nodau ac amcanion y gweithrediad. Fel y dangosir yn y theori newid yn Ffigur 3.2, mae nifer o'r canlyniadau a fwriadwyd yn dibynnu ar fod y safleoedd a ddewiswyd yn bodloni nifer o amodau:

- Yn gyntaf, mae angen gallu eu cyflawni o fewn amserlenni'r rhaglen ERDF.
- Yn ail, mae angen iddynt fod mewn lleoliadau sy'n ddeniadol i'r farchnad h.y. ardaloedd lle mae tystiolaeth glir o'r galw ac sy'n hygyrch i weithlu a chyflenwyr addas. Fel arall, nid yw seilwaith y safle a'r gweithgareddau paratoi yn debygol o arwain at ddatblygiad masnachol.
- Yn drydydd, mae angen iddynt fod mewn lleoliadau sy'n hygyrch i bobl ddi-waith yn yr Ardal Teithio i'r Gwaith. Os nad ydynt, yna mae'r gweithrediad yn annhebygol o gyflawni'r canlyniad a ddymunir o leihau diweithdra.

3.65 Nododd yr adolygiad polisi uchod hefyd nifer o feini prawf ychwanegol y byddai'r dewis o safleoedd yn eu bodloni yn ddelfrydol:

- Roedd angen iddynt alinio ag ymyriadau datblygu economaidd eraill a chyfleoedd eraill ar gyfer twf;
- a chael eu dewis a'u blaenoriaethu drwy ymgysylltu gyda rhanddeiliaid rhanbarthol.

3.66 Mae'n werth ystyried hefyd y diffiniad o safleoedd strategol yn Nadansoddiad Bwlch JLL (JLL, 2014) a nododd y dylai safle wedi'i leoli'n strategol gynnig cyfleoedd cyflogaeth ar raddfa ganolig i fawr yng nghyd-destun ei amgylchedd a bod wedi'i leoli'n agos at y rhwydwaith o brif ffyrdd.

3.67 Felly roedd angen i'r broses o ddewis safleoedd ystyried nifer o ffactorau a sicrhau cydbwysedd rhwng cwrdd â galw'r farchnad a mynd i'r afael ag anghenion cymunedau difreintiedig. Er na nodwyd hynny'n benodol yn y Cynllun Busnes, roedd angen i Lywodraeth Cymru hefyd sicrhau bod y safleoedd yn cael eu dewis o wahanol ranbarthau Cymru er mwyn sicrhau bod buddsoddiad yn gytbwys yn ddaearyddol.

3.68 Cafodd y safleoedd a gynhwyswyd yn SES eu pennu gan y Tîm Rheoli Eiddo yn Llywodraeth Cymru, a oedd â chynrychiolaeth o bob un o ranbarthau Cymru. Roedd dau o'r safleoedd (Tŷ Du a Brocastle) wedi cyrraedd y rhestr fer yn y gweithrediad SESIF cynharach o raglen 2007-13 ond nid oedd modd eu cyflawni gyda'r cyllid a oedd ar gael. Felly rhoddwyd blaenoriaeth i'r rhain ar gyfer y rhaglen hon. Cytunodd y Tîm Rheoli Eiddo ar y safleoedd eraill.

3.69 Adroddodd Rheolwr Gweithredol SES na luniwyd rhestr hir na rhestr fer o safleoedd (er bod safle ym Margam wedi'i nodi fel safle wrth gefn). Ymddengys hefyd na fu llawer mwy o ymgysylltiad â rhanddeiliaid eraill fel rhan o'r broses o ganfod safleoedd posibl. Roedd hyn yn cael ei yrru gan amserlenni a'r angen i ddarparu safleoedd o fewn y rhaglen gyllido.

3.70 Adroddodd ymgyngoreion o Lywodraeth Cymru y teimlwyd fod potensial cryf gan yr holl safleoedd am eu bod yn bodloni'r meini prawf canlynol:

- Roedd yr holl safleoedd o bwys cenedlaethol, rhanbarthol neu isranbarthol;
- Roeddent yn hygyrch iawn o goridorau trafnidiaeth strategol Cymru neu'r rhwydwaith o brif ffyrdd a/neu wedi'u halinio â chynigion yn yr arfaeth ar gyfer trafnidiaeth a'r Metro;
- Byddai modd eu cyflawni o fewn y rhaglen gyllido;
- Roeddent i gyd wedi'u nodi yn Nadansoddiad Bwlch JLL o 2013/14

3.71 Mae'r rhain yn gyson â'r amodau a nodwyd uchod. Y prif fater na ystyriwyd oedd gallu pob safle i fynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur, a oedd yn un o brif seiliau rhesymegol y gweithrediad. Fodd bynnag, nododd yr ymgyngoreion fod pob un o'r safleoedd yn agos at ardaloedd o amddifadedd ac felly'n bodloni'r meini prawf hyn beth bynnag.

3.72 Mae penodau diweddarach yn ystyried cryfderau pob safle a'r cyfiawnhad dros ei ddewis. Mae

3.73 Tabl 3.4 yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd yn y penodau hyn i bennu sgôr coch-oren-gwyrdd ar gyfer pob safle yn erbyn y meini prawf y dylid fod wedi'u defnyddio i asesu safleoedd posibl. Mae'r sgoriau hyn yn seiliedig ar farn broffesiynol, yn dilyn yr adolygiad o'r dystiolaeth ar gyfer pob safle.

Tabl 3.4: Sgôr Coch, Oren, Gwyrdd pob safle yn seiliedig ar y prif feini prawf

	Brocastle	Bryn Cefni	Cross Hands	Tŷ Du
Cyflawnadwy				
Galw yn y farchnad				
Hygyrch i bobl ddi-waith				
Strategol yn y cyd-destun lleol				
Cefnogaeth rhanddeiliaid rhanbarthol				
Alinio ag ymyriadau/cyfleoedd twf eraill				

Ffynhonnell: Hatch Regeneris

Cyflawnadwy a Galw yn y Farchnad

3.74 Mae pob un o'r safleoedd yn sgorio'n uchel o ran bod yn gyflawnadwy a'r galw yn y farchnad, er bod natur y galw hwn yn amrywio o safle i safle. Mae Brocastle a Cross Hands yn debygol o ddenu amrywiaeth o feddianwyr gan gynnwys defnydd strategol mawr a gofynion lleol llai, tra bo'r galw'n debygol o gael ei gyfyngu i ofynion bach gan fusnesau lleol yn achos Tŷ Du a Bryn Cefni.

Cefnogaeth Rhanddeiliaid Rhanbarthol

3.75 Dangosodd ymgynghoriadau â thimau ymgysylltu rhanbarthol lefel uchel o gefnogaeth leol ar gyfer pob un o'r safleoedd (felly sgôr gwyrdd ar gyfer y pedwar). Er bod yr ymgynghoriadau hyn wedi nodi safleoedd eraill y gellid bod wedi eu hystyried (yn enwedig yn Ninas-ranbarth Bae Abertawe), roedd yr ymgyngoreion ar y cyfan yn cefnogi safbwynt Llywodraeth Cymru mai'r safleoedd a ddewiswyd oedd fwyaf tebygol o allu cael eu cyflawni yn yr amser a oedd ar gael.

3.76 I gloi, mae'n amlwg bod pob un o'r safleoedd wedi'u halinio ag ymyriadau eraill a/neu'n ymateb i gyfleoedd twf. Er enghraifft, mae Bryn Cefni o fewn Ardal Fenter yr Ynys Ynni, Nelson wedi'i gynnig fel gorsaf ar Fetro De Cymru a Phen-y-bont a Cross Hands ill dau eisoes yn gartref i glystyrau diwydiant ac ystadau diwydiannol llwyddiannus.

Hygyrch i Bobl Ddi-waith

3.77 Yn achos y maen prawf 'Hygyrch i bobl ddi-waith', rhoddwyd sgôr oren i Fryn Cefni a Cross Hands. Mae hyn oherwydd bod y gyfradd diweithdra leol yn nalgylch y farchnad lafur ar gyfer pob safle yn isel (o dan 2.5 y cant o fewn taith 30 munud i

bob safle, o'i gymharu â dros 3 y cant ar gyfer Tŷ Du[32]). Yn ogystal, mae yna nifer llawer llai o bobl sy'n hawlio budd-daliadau yn byw o fewn taith 15 munud i bob safle (er bod niferoedd llawer mwy yn byw o fewn taith 30 munud). Mae hyn yn adlewyrchu lleoliadau gwledig safleoedd Bryn Cefni a Cross Hands.

Natur Strategol y Safle

3.78 Yr unig safle i gael sgôr goch ar gyfer unrhyw un o'r meini prawf yw Tŷ Du, a hynny o ran a ellir ystyried ei fod yn safle strategol yn ei gyd-destun lleol. Mae hyn ar y sail bod y safle'n debygol o gyflawni defnyddiau B1 ar raddfa fach, wedi'u targedu at farchnad leol. Mae hyn hefyd yn wir am Fryn Cefni, ond mae cyd-destunau'r farchnad leol yn dra gwahanol. Mae Bryn Cefni wedi'i leoli mewn lle mwy anghysbell a gwledig, ble mai cyfyngedig yw'r galw am unedau canolig i fawr. Mae Tŷ Du wedi'i leoli ym Mhrifddinas-ranbarth Caerdydd ble mae galw mawr am yr unedau hyn. Cysylltiadau gwael sydd rhwng Nelson ei hun a'r rhwydwaith traffyrdd ac mae'r pentref yn agos at ganolfannau llawer mwy yng Nghaerffili a Phontypridd.

3.79 Fodd bynnag, cydnabyddir bod Tŷ Du wedi'i leoli mewn ardal lle mae diweithdra ac amddifadedd yn uchel, a byddai unrhyw gynlluniau creu swyddi a lunnir o fudd sylweddol i gymunedau lleol.

Casgliad ar Ddewis Safleoedd

3.80 O ystyried nifer y meini prawf yr oedd angen eu hystyried, mae SES wedi sicrhau cydbwysedd da o safleoedd ar y cyfan. Er y gellid beirniadu'r dewis o safleoedd unigol ar sail meini prawf penodol, gyda'i gilydd dylent helpu Cymru i ddenu mewnfuddsoddiad a chynyddu mynediad at gyflogaeth i gymunedau mewn angen. Yn hanfodol, mae tystiolaeth yn awgrymu bod galw mawr ar gyfer pob safle, sy'n golygu bod y theori newid yn gadarn, ac y dylai'r safleoedd a ddewiswyd helpu i gyflawni'r canlyniadau a'r effeithiau a ragwelir.

Gweithgareddau'r Gweithrediad – Cyflawni'r safleoedd

3.81 Mae prif weithgareddau a cherrig milltir y gweithrediad sy'n gysylltiedig â chyflawni'r safleoedd fel a ganlyn:

- Cytuno ar yr uwchgynlluniau ar gyfer pob safle

[32] ONS (2019) [Claimant Count drwy Nomis]

- Cyflwyno ceisiadau cynllunio a sicrhau caniatâd (gan gynnwys cynnal arolygon amgylcheddol)
- Caffael contractwyr
- Gweithgareddau ar y safle (darparu'r seilwaith a pharatoi'r safle)
- Marchnata safleoedd i ddatblygwyr

3.82 Mae'r adolygiad o bob un o'r safleoedd wedi canfod bod y cynlluniau datblygu yn yr uwchgynlluniau yn gyson â'r dystiolaeth o alw yn y farchnad leol a gynhaliwyd (e.e. amrywiaeth o unedau o wahanol feintiau yn Brocastle sy'n adlewyrchu'r galw mawr gan feddianwyr strategol a lleol yn y lleoliad hwn, ac unedau llai yn Nhŷ Du a Bryn Cefni). Mae'r caniatâd cynllunio ar gyfer Brocastle hefyd yn caniatáu rhywfaint o hyblygrwydd o ran cyflwyno plotiau o wahanol feintiau, yn dibynnu ar y galw yn y farchnad. Felly mae gweithgareddau'r gweithrediad wedi'u dylunio mewn ffordd briodol yng nghyd-destun y galw yn y farchnad.

3.83 Mae'r holl weithgareddau eraill y gweithrediad yn gyson â'r model rhesymeg ar gyfer SES, ac yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod y safleoedd ar gael i'w datblygu erbyn diwedd y cyfnod cyflawni.

3.84 Mae ansicrwydd o hyd a fydd gweithgareddau'r gweithrediad yn ddigonol i gyflawni'r canlyniadau a ragwelir (h.y. goresgyn methiant y farchnad yn GCC ac annog datblygiad ar y safle). Profiad y safleoedd a dderbyniodd fuddsoddiad yn rhaglen 2007-13 yw bod y gwaith seilwaith yn angenrheidiol ond nad oedd yn ddigon i gymell datblygiad (er enghraifft, derbyniodd Dwyrain Cross Hands fuddsoddiad ar gyfer y seilwaith yn y rhaglen ddiwethaf, ond dim ond yn sgil cymorth grant ychwanegol gan Gyngor Sir Caerfyrddin y mae datblygiadau'n dod yn eu blaenau).

3.85 Mewn ymgynghoriadau gydag asiantau eiddo masnachol nodwyd mai, o'r pedwar safle, yr un sydd â'r potensial mwyaf i gael ei gyflawni heb gefnogaeth gyhoeddus ychwanegol yw Brocastle, am fod amodau'r farchnad yn gryfach ym Mhen-y-bont. Yn achos y safleoedd eraill, bydd datblygiadau yn y tymor byr yn dibynnu ar fod Llywodraeth Cymru neu ei phartneriaid yn sicrhau cefnogaeth gyhoeddus ychwanegol. Yn achos Tŷ Du, mae hyn eisoes wedi'i sicrhau drwy weithrediad ategol a ariennir gan ERDF (hefyd o dan Amcan Penodol 4.4) a fydd yn cyflwyno rownd gyntaf o ddatblygiadau ar y safle.

3.86 Cydnabyddir hefyd fod y gwaith seilwaith yn fudd tymor hir i'r safleoedd hyn, a bod y rhagolygon y bydd datblygiadau'n codi yn llawer gwell yn y tymor hir, wrth i amodau'r farchnad wella.

Gweithgareddau'r gweithrediad – Themâu Trawsbynciol

3.87 Mae'n amlwg y rhoddwyd ystyriaeth i'r potensial i gyfrannu at y themâu trawsbynciol wrth ddylunio SES o'r cychwyn cyntaf ac mae hyn wedi parhau yn ystod y cam cyflawni. Roedd llawer o'r cyfraniadau i'r themâu trawsbynciol eisoes wedi'u hymgorffori ym mhrosesau Llywodraeth Cymru (e.e. prosesau caffael ac offer arweiniad ar arferion gorau). Ymysg y mesurau allweddol roedd y canlynol:

- **Datblygu cynaliadwy**: dilyn arweiniad a gyflwynir yn Creating Sustainable Places Together[33] (SUSPLACE, 2019) – wrth ddatblygu'r uwchgynlluniau ar gyfer y safleoedd, gan ei gwneud yn ofynnol i gontractwyr lunio cynlluniau datblygu cynaliadwy.
- **Cyfle cyfartal**: sicrhau yr ymlynir at Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Rheoliadau Adeiladu Llywodraeth Cymru, y cydymffurfir â Safonau'r Gymraeg, a sicrhau y gall contractwyr ddangos bod ganddynt y polisïau gofynnol ar gyfle cyfartal mewn lle.
- **Trechu tlodi**: dilyn prosesau caffael Llywodraeth Cymru, sy'n ei gwneud yn ofynnol i gontractwyr ddangos eu cynigion ar gyfer darparu buddion cymunedol ehangach sy'n gallu helpu i drechu tlodi.

3.88 Mae'r graddau y mae'r mesurau hyn wedi'u cymhwyso wedi amrywio o safle i safle. Er enghraifft, mae'r mesurau a weithredwyd gan gontractwyr ar gyfer Brocastle a Thŷ Du wedi bod yn helaeth ac yn eang. Fodd bynnag, am fod y gwaith ym Mryn Cefni ar raddfa llawer llai, prin fu'r cyfle i sicrhau buddion ehangach i'r gymuned ac mae'r ymagwedd wedi bod yn gymesur â maint y gweithrediad.

3.89 Dywedodd swyddogion WEFO sy'n arwain ar y themâu trawsbynciol eu bod yn fodlon â'r mesurau sydd wedi'u rhoi ar waith a'r cynnydd a wnaed tuag at themâu trawsbynciol. Adroddodd ymgyngoreion hefyd fod y tîm cyflawni wedi ceisio cyngor ynghylch sut i gryfhau'r dyluniadau ar gyfer Tŷ Du a Brocastle a sicrhau'r cyfraniadau gorau posibl at ddatblygu cynaliadwy.

[33] SUSPLACE (2019) Creating Sustainable Places Together. A quick start guide for policy-makers and practitioners to place-based working and co-production

Allbynnau'r gweithrediad

3.90 Mae gan y gweithrediad SES un targed dangosydd allbwn ERDF i ddatblygu 59.6 ha o dir. Roedd y targed hwn yn seiliedig ar fod cyfanswm arwynebedd pob safle yn cael buddsoddiad ar gyfer y seilwaith:

- Brocastle: 45.96 ha
- Bryn Cefni: 1.82 ha
- Tŷ Du: 3.8 ha
- Cross Hands 8 ha

3.91 Roedd gwerthusiad o SESIF (Regeneris, 2017[34]) (y rhagflaenydd i SES) wedi tynnu sylw at yr angen i arfarnu allbynnau targed yn fwy cadarn. Roedd hyn yn seiliedig ar gwestiynu dilysrwydd yr allbynnau a honnwyd ar gyfer un o'r safleoedd a gynhwyswyd yn SESIF. Canfu fod 12 ha o'r allbynnau honedig yn ymwneud ag ardal o dir nad oedd yn ddibynnol ar y buddsoddiad ar gyfer y seilwaith ac felly na ddylent fod wedi'u priodoli iddo.

3.92 Nid yw'n ymddangos bod hyn wedi bod yn broblem yn achos unrhyw un o'r safleoedd sydd wedi'u cynnwys yn SES. Ar sail yr adolygiad o'r cynlluniau safle, mae'n amlwg bod y tir yr honnir ei fod yn allbwn yn elwa'n uniongyrchol o'r buddsoddiad ar gyfer y seilwaith.

3.93 Felly mae'n ymddangos bod targedau allbwn y gweithrediad yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn ac yn gyson â theori newid y gweithrediad.

Canlyniadau'r gweithrediad

3.94 Y Dangosydd Canlyniadau ERDF ar gyfer Amcan Penodol 4.4 (y mae SES yn cyfrannu ato) yw gostyngiad yn y nifer bobl sy'n hawlio budd-daliadau mewn Ardaloedd Teithio i'r Gwaith o 8 y cant ar gyfartaledd. Nododd y Cynllun Busnes y byddai targedau'n cael eu cytuno ar gyfer y gweithrediad ei hun ar ôl cymeradwyo'r gweithrediad.

3.95 Cyflwynwyd y dewis o ddangosyddion canlyniadau yn y Rhaglen Weithredol. Fodd bynnag, mae yna nifer o resymau pam nad yw hwn yn ddangosydd canlyniad priodol neu ddigonol ar gyfer SES. Yn gyntaf, mae'n canolbwyntio'n unig ar wella

[34] Regeneris Consulting (2017) [Gwerthusiad o'r Gronfa Isadeiledd Safleoedd Cyflogaeth Strategol]()

mynediad at gyflogaeth. Mae hyn yn rhan o sail resymegol yr ymyriad, ond mae SES hefyd â'r nod o sicrhau buddion economaidd (mwy o fewnfuddsoddi, twf busnes ac ati) nad ydynt yn cael eu cwmpasu gan ostyngiad yn nifer y bobl sy'n hawlio budd-daliadau. Yn ail, fel y nodwyd yn y Cynllun Busnes, mae'n annhebygol iawn y sicrheir cyfraniad at y dangosydd canlyniadau yn ystod oes y rhaglen. Yn drydydd, byddai'n anodd iawn priodoli gostyngiad yn nifer y bobl sy'n hawlio budd-daliadau i SES oherwydd y nifer fawr o ffactorau eraill sy'n effeithio arno.

Crynodeb a chasgliadau

3.96 Mae'r bennod hon wedi asesu cydweddiad strategol SES ac wedi dadansoddi'r theori newid a'r model rhesymeg sy'n sail i'r ymyriad. Mae'r casgliadau fel a ganlyn:

- Mae'r gweithrediad wedi'i alinio'n gryf â strategaethau a pholisïau Llywodraeth Cymru. Yn benodol, mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn nodi'n benodol yr angen am ymyrraeth gyhoeddus mewn ardaloedd lle mae methiant yn y farchnad eiddo, a dyma yw sail resymegol SES.
- Mae nifer o strategaethau yn tanlinellu pwysigrwydd creu cyflogaeth fel offeryn i drechu tlodi ac anfantais yn y farchnad lafur mewn ardaloedd difreintiedig. Mae SES wedi'i alinio â hyn, er y gallai ei effaith fod wedi bod yn fwy pe bai amodau'r farchnad lafur leol wedi bod yn un o'r meini prawf ar gyfer dewis safleoedd.
- Mae strategaethau a pholisïau hefyd yn galw am roi mwy o ystyriaeth i'r ffactorau eraill sy'n effeithio ar les, gan gynnwys cynaliadwyedd, cydraddoldeb, cydlyniant cymunedol a gwarchod diwylliant Cymru. Mae'r ystyriaethau hyn wedi'u hymgorffori yn nyluniad SES ac yn ystod y cyfnod cyflwyno cynnar.
- Dyluniwyd theori newid, sy'n cyflwyno'r holl amodau sylfaenol y mae eu hangen er mwyn cyflawni'r canlyniadau a'r effeithiau a fwriadwyd. Y rhagdybiaethau allweddol yw y bydd modd cyflawni'r safleoedd, y bydd galw mawr yn y farchnad ac y bydd y swyddi sy'n cael eu creu yn hygyrch i bobl ddi-waith.

- Roedd y dewis o safleoedd yn ffactor allweddol wrth benderfynu a yw'r rhagdybiaethau hyn yn gadarn. Ar y cyfan, ymddengys bod cyfiawnhad dros y dewis o safleoedd. Mae modd cyflawni'r holl safleoedd ac mae tystiolaeth gref o alw yn y farchnad. Mae'r holl safleoedd yn agos at ardaloedd â chrynodiadau o bobl sy'n hawlio budd-daliadau, er nad yw hygyrchedd y cyfleoedd gwaith cystal yn achos Cross Hands a Bryn Cefni.
- Cafodd y dewis o safleoedd ei ddylanwadu'n gryf gan yr angen i gyflawni'r gweithrediad erbyn diwedd cyfnod y rhaglen. Fodd bynnag, mae'n bosibl bod hyn wedi dod ar draul proses flaenoriaethu fwy trylwyr. Er enghraifft, mae'n debygol bod safleoedd cymwys ym Mhrifddinas-ranbarth Caerdydd a allai fod wedi cael mwy o effaith economaidd na Thŷ Du, er y cydnabyddir pwysigrwydd y safle hwn o ran creu swyddi.
- Mae gweithgareddau'r gweithrediad yn gyson â'r theori newid. Fodd bynnag, mae ymchwil yn awgrymu bod y gwaith seilwaith, yn achos tri o'r safleoedd, yn debygol o fod yn angenrheidiol ond nid yn ddigonol i gymell datblygiadau sector preifat yn y tymor byr. Dim ond os bydd Llywodraeth Cymru neu ei phartneriaid lleol yn ceisio cyllid grant ychwanegol i gefnogi datblygiadau y bydd y canlyniadau a fwriadwyd ar gyfer y safleoedd hyn yn debygol o gael eu gwireddu.

4. Adolygiad o'r Broses

Canfyddiadau Allweddol

Rheoli Prosiect

- Mae systemau rheoli prosiectau yn cefnogi'r gwaith o gyflwyno'r gweithrediad mewn ffordd effeithiol ac effeithlon. Mae penodi Rheolwr Gweithrediad cyffredinol wedi sicrhau bod goruchwyliaeth dda o'r gweithrediad a chynnydd safleoedd unigol.
- Mae'r trefniadau rheoli prosiect ar gyfer cyflawni safleoedd unigol hefyd yn gweithio'n dda. Penodwyd contractwyr profiadol i gyflawni'r gwaith, ac mae ymgynghorwyr annibynnol sy'n goruchwylio'r cynnydd yn rhoi sicrwydd ychwanegol y cyflawnir y gwaith yn effeithiol ac effeithlon.

Monitro

- Mae systemau monitro yn gadarn ac yn gymesur. Mae adroddiadau a chyfarfodydd cynnydd misol yn sicrhau bod gan y Rheolwyr Technegol ddealltwriaeth ragorol o'r cynnydd a wnaed ar y tasgau, o wariant y prosiect ac o'r risgiau allweddol.
- Mae system fwy anffurfiol wedi'i rhoi ar waith ar gyfer Bryn Cefni, sy'n adlewyrchu graddfa lawer llai y prosiect.

4.1 Mae'r adran hon yn adolygu'r prosesau rheoli, llywodraethu a monitro prosiect a weithredir ar gyfer SES, a pha mor effeithiol y mae'r rhain yn gweithio. Mae hyn yn ymateb i'r gofynion gwerthuso canlynol:

- Adolygu'r prosesau rheoli prosiect a weithredir gan Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol partner i benderfynu a ydynt yn cefnogi'r gwaith o gyflwyno SES mewn ffordd ddigonol ac effeithlon.
- Asesu'r systemau monitro ar lefel leol a chenedlaethol i sicrhau eu bod yn cefnogi'r gwaith o gyflwyno'r gweithrediad mewn ffordd effeithlon ac effeithiol ac yn darparu sylfaen gadarn ar gyfer casglu data at ddibenion gwerthuso.

4.2 Mae'r prif ffocws yn yr adran hon ar brosesau rheoli a monitro SES ar lefel genedlaethol, yn hytrach na chyflawni safleoedd unigol. Cynigir sylwadau ar brosesau lleol mewn penodau diweddarach, sy'n edrych ar gynnydd pob un o'r safleoedd.

Rheoli SES

4.3 Mae'r gwaith o reoli'r gweithrediad SES wedi'i rannu'n ddwy swyddogaeth:

- Cyflawni: yn gyfrifol am gyflawni gweithgareddau ac allbynnau'r gweithrediad
- Cyllid: yn gyfrifol am sicrhau y bodlonir holl ofynion ariannol a rheoliadau ariannol ERDF a Llywodraeth Cymru sy'n llywodraethu'r defnydd o arian cyhoeddus.

4.4 Mae Swyddog Arweiniol Cyllid a Rheolwr Gweithrediad SES ill dau yn gyffredinol gyfrifol am eu priod swyddogaethau ac maent yn adrodd ar gynnydd i Ddirprwy Gyfarwyddwr Eiddo yng Nghyfarwyddiaeth yr Economi, Sgiliau a Chyfoeth Naturiol Llywodraeth Cymru sy'n Uwch-swyddog Cyfrifol y gweithrediad.

4.5 Dau o swyddogion Llywodraeth Cymru sy'n rheoli'r gwaith o gyflawni pob safle,[35] ac maent yn cydweithio'n agos:

- Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo: mae'r Swyddog hwn yn gyfrifol am yr holl faterion cyfreithiol, strategol a masnachol sy'n ymwneud â'r gwaith o gyflawni pob safle, a bydd yn arwain ar farchnata'r safleoedd unwaith y bydd y gwaith wedi'i gwblhau.
- Rheolwr Technegol: Mae'r Rheolwr Technegol yn gyfrifol am yr holl faterion technegol a pheirianyddol sy'n gysylltiedig â chyflawni'r safle, gan gynnwys y dyluniadau ar gyfer y safle a chaffael/rheoli contractwyr.

4.6 Gall y Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo a'r Rheolwr Technegol hefyd ddefnyddio arbenigedd yn Llywodraeth Cymru, gan gynnwys mewn perthynas â chaffael gwaith safle, cydymffurfio ag ERDF, themâu trawsbynciol a monitro a gwerthuso. Darparwyd y gefnogaeth hon gan arbenigwyr yn Llywodraeth Cymru a WEFO.

[35] Yr unig eithriad i hyn yw Cross Hands, a reolir trwy Gyd-fenter rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Llywodraeth Cymru. Felly mae'r Rheolwr Technegol yn swyddog o Gyngor Sir Caerfyrddin.

4.7 Mae'r Swyddog Arweiniol/Rheolwr Technegol yn adrodd i'r Rheolwr Gweithrediad sy'n gyfrifol am oruchwylio'r gwaith o gyflwyno'r gweithrediad yn ei gyfanrwydd a gall hefyd ymateb i faterion penodol i safleoedd os byddant yn codi. Roedd y gwerthusiad o SESIF wedi argymell y dylid penodi un rheolwr rhaglen i oruchwylio ymyriadau yn y dyfodol, gyda chyfrifoldeb dros reoli ariannol a rheoli gweithrediadau. Mae'r gweithrediad SES wedi gweithredu ar yr argymhelliad hwn drwy benodi Rheolwr Gweithrediad i oruchwylio perfformiad pob un o'r pedwar safle. Fodd bynnag, gwnaed y penderfyniad i beidio â rhoi cyfrifoldeb cyffredinol i un swyddog dros gyflawni a chyllid. Roedd hyn am nifer o resymau, y gellir eu cyfiawnhau:

- Mae'r setiau sgiliau sy'n ofynnol ar gyfer pob rôl yn wahanol, a byddai wedi bod yn anodd dod o hyd i rywun sydd â'r gallu i wneud y ddwy.
- Byddai cyfuno'r cyfrifoldeb dros gyflawni a chyllid mewn un rôl ar y cyfan wedi creu llwyth gwaith rhy fawr i un swyddog.
- Teimlwyd y byddai buddion o gael dau swyddog yn arwain ar bob swyddogaeth ond yn cydweithio'n agos. Mae hyn nid yn unig yn rhannu'r llwyth gwaith ond hefyd yn sicrhau bod “dau bâr o lygaid” yn monitro perfformiad y gweithrediad.

4.8 Mae'n ymddangos bod cael un Rheolwr Gweithrediad gyda goruchwyliaeth dros y gwaith o gyflawni'r pedwar safle yn gweithio'n dda. Nododd pob Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo a Rheolwr Technegol fod y strwythur, yn eu barn hwy, yn gweithio'n dda a bod ganddynt berthynas waith dda gyda'r Rheolwr Gweithrediad y maent mewn cysylltiad ag ef/hi yn rheolaidd. Mae rôl y Rheolwr Gweithrediad hefyd yn golygu bod gan WEFO un pwynt cyswllt ar gyfer y gweithrediad. Roedd ymgyngoreion o WEFO yn gadarnhaol am y Rheolwr Gweithrediad, yr adroddwyd bod ganddo/ganddi oruchwyliaeth dda dros bob un o'r safleoedd a pherthynas waith dda gyda'r Swyddog Datblygu Gweithrediad.

4.9 Nid oes system ffurfiol ar waith ar gyfer adrodd cynnydd i'r Uwch-swyddog Cyfrifol. Fodd bynnag, deellir bod y Rheolwr Gweithrediad a'r Uwch-swyddog Cyfrifol yn cydweithio'n agos (yn yr un swyddfa) a bod yr Uwch-swyddog Cyfrifol ar gael i roi cyngor ac arweiniad os oes angen.

Monitro'r Gweithrediad

4.10 Y dangosydd allbwn ERDF perthnasol ar gyfer y gweithrediad hwn yw 'tir a ddatblygwyd' sydd ond yn debygol o gael ei gyflawni tua diwedd y cyfnod cyflawni. Felly, nid yw hwn yn ddangosydd da ar gyfer monitro cynnydd.

4.11 Caiff cynnydd ei fonitro ar sail cynnydd yn erbyn cerrig milltir ar gyfer pob safle a gwariant ariannol wedi'i broffilio. Mae'r Rheolwr Technegol ym mhob safle yn rhoi diweddariadau i'r Rheolwr Gweithrediad yn seiliedig ar ei (g)waith monitro ei hun ar y safle. Mae mwy o fanylion am y systemau sydd mewn lle ar gyfer pob un o'r safleoedd yn y penodau perthnasol, ond mae'r rhain fel rheol yn cynnwys:

- Adroddiadau cynnydd misol a lunnir gan y contractwyr (wedi'u dilysu'n annibynnol gan ymgynghorwyr), sy'n adrodd ar gynnydd, unrhyw amrywio oddi wrth yr amserlen y cytunwyd arni, cofrestr risg wedi'i diweddaru, hawliadau ariannol ac ati.
- Cyfarfodydd safle misol gyda'r Rheolwr Technegol i drafod cynnwys yr adroddiad cynnydd.

4.12 Mae'r adroddiadau cynnydd ar gyfer Tŷ Du a Brocastle yn awgrymu bod prosesau cadarn ar gyfer monitro cynnydd ym mhob un o'r safleoedd. Nid yw'r un prosesau wedi'u rhoi ar waith ar gyfer Bryn Cefni, lle mae'r contractwr yn adrodd ar gynnydd yn fwy anffurfiol. Ymddengys bod cyfiawnhad dros hyn o ystyried cwmpas y gwaith ar gyfer y safle hwn. Bydd prosesau monitro tebyg yn cael eu rhoi ar waith ar gyfer Cross Hands unwaith y bydd y gwaith wedi cychwyn.

4.13 Mae'r Rheolwr Gweithrediad ar gyfer SES hefyd yn Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo ar gyfer Tŷ Du a Brocastle, sy'n rhoi gwybodaeth uniongyrchol iddynt am gynnydd pob un o'r safleoedd hyn. Caiff y cynnydd ar y ddau safle arall (Cross Hands a Bryn Cefni) ei adrodd gan y Rheolwr Technegol i'r Rheolwr Gweithrediad bob chwarter. Adroddwyd bod y diweddariadau cynnydd hyn yn anffurfiol ac yn rhoi trosolwg o gynnydd yn y chwarter, y rhesymau dros unrhyw lithriad, cynnydd yn erbyn y themâu trawsbynciol a gweithgareddau wedi'u cynllunio ar gyfer y chwarter nesaf. Fodd bynnag, nid yw'r Rheolwr Technegol yn darparu cofrestr risg wedi'i diweddaru.

4.14 Argymhellodd y gwerthusiad o SESIF y dylai ymyriadau yn y dyfodol ddatblygu cynllun gweithredu cyffredinol a manwl sy'n nodi'r gweithgareddau cyflawnadwy, y cerrig milltir a'r risgiau ar gyfer pob un o'r safleoedd unigol. Byddai hwn yn offeryn rheoli prosiect 'byw' a fyddai'n helpu swyddogion Llywodraeth Cymru i fonitro cynnydd a rheoli risgiau. Ni ddatblygwyd hwn ar gyfer SES, gyda'r cyfiawnhad nad oedd SES yn brosiect cymhleth a bod y systemau monitro a roddwyd ar waith yn ddigonol i gadw golwg ar gynnydd y gweithrediad yn ei gyfanrwydd a phob un o'r safleoedd unigol.

4.15 Hyd yma mae'n ymddangos bod y systemau monitro wedi bod yn ddigonol i gefnogi'r gwaith o gyflawni'r gweithrediad yn llwyddiannus. Fodd bynnag, mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Rheolwr Gweithrediad ar gyfer y gweithrediad hefyd yn Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo ar gyfer y ddau safle lle bu'r mwyafrif o weithgarwch. Unwaith y bydd y gwaith seilwaith yn Cross Hands wedi cychwyn, argymhellir y caiff yr adroddiadau cynnydd a lunnir gan y contractwr eu rhannu gyda'r Rheolwr Gweithrediad, ac y sicrheir y caiff wybod am y risgiau allweddol yn y rhan sy'n weddill o'r cyfnod cyflawni.

Monitro ariannol

4.16 Mae'n ymddangos bod systemau da mewn lle ar gyfer rheoli ariannol. Yn achos Tŷ Du a Brocastle, caiff costau contractwyr eu gwirio, eu cofnodi a'u monitro gan yr ymgynghorwyr annibynnol sy'n gweithredu ar ran Llywodraeth Cymru[36]. Mae hyn yn sicrhau craffu gofalus ar gostau ac y rhoddir gwybod i Lywodraeth Cymru mor gynnar â phosibl am unrhyw faterion sy'n codi.

4.17 Cafwyd rhai anawsterau wrth gyrchu'r data monitro diweddaraf ar berfformiad ariannol y gweithrediad (y gweithrediad yn ei gyfanrwydd ac yn ôl safle). Ail-broffiliwyd y gweithrediad ac ni ellid gwneud unrhyw hawliadau ariannol yn 2019 nes i hyn gael ei gymeradwyo. O'r herwydd, roedd y data monitro ariannol a ddarparwyd dim ond yn gywir fel yr oedd ym mis Rhagfyr 2018 ac felly mae sawl mis ar ei hôl hi. Mae hyn yn golygu na fu'n bosibl penderfynu a yw'r gweithrediad yn ei gyfanrwydd a phrosiectau unigol yn unol â'r gyllideb ar gyfer y cam hwn o'r gweithrediad (yn seiliedig ar wariant wedi'i broffilio ac a ysgwyddwyd).

[36] Deellir y bydd system debyg yn cael ei rhoi ar waith ar gyfer Cross Hands. Nid yw ymgynghorwyr costau annibynnol wedi'u penodi ar gyfer Bryn Cefni oherwydd graddfa lai y gwaith.

Themâu Trawsbynciol

4.18 Galwodd y gwerthusiad o SESIF am well systemau ar gyfer cofnodi cyfraniadau i'r themâu trawsbynciol er mwyn rhoi tystiolaeth gryfach o effaith ehangach y gweithrediad. Mae'r systemau a roddwyd mewn lle ar gyfer SES wedi bod yn gryfach o lawer. Mae'r Cynllun Monitro a Gwerthuso (Davies, 2017) ar gyfer SES yn cyflwyno'r dangosyddion a'r dystiolaeth a fydd yn cael eu monitro ar gyfer pob un o'r themâu trawsbynciol. Roedd hwn yn ganllaw defnyddiol i bob un o'r safleoedd ddarparu tystiolaeth well o'u heffaith. Cyflwynir y dangosyddion a'u perthnasedd i safleoedd unigol yn Tabl 4.1.

Tabl 4.1 Dangosyddion Themâu Trawsbynciol a'u Perthnasedd i Safleoedd Unigol

Themâu Trawsbynciol	Dangosydd	Brocastle	Bryn Cefni	Cross Hands	Tŷ Du
Cyfle cyfartal	Y Gymraeg (cydymffurfio â safonau'r Gymraeg)	✓	✓	✓	✓
	Cyfle cyfartal (mae gan gontractwyr bolisïau ar gyfle cyfartal sy'n bodloni gofynion Llywodraeth Cymru)	✓	✓	✓	✓
Datblygu Cynaliadwy	Integreiddio seilwaith gwyrdd	✓	✓	✓	✓
	Integreiddio seilwaith glas	✓			
	Cefnogaeth i fioamrywiaeth ar y safle	✓		✓	✓
	Cynllun amgylcheddol y safle wedi'i gyflwyno	✓	✓	✓	✓
	Defnyddio System Draenio Trefol Gynaliadwy	✓		✓	✓
	Datblygwyd mesurau effeithlonrwydd adnoddau	✓		✓	✓
	Datblygu mentrau trafnidiaeth gynaliadwy	✓	✓	✓	✓

Trechu tlodi	Contractwyr yn ymgymryd â gweithgareddau meithrin sgiliau cymunedol	✓		✓	✓
	Contractwyr yn talu'r cyflog byw	✓	✓	✓	✓

Ffynhonnell: Cynllun Monitro a Gwerthuso SES

4.19 Yn achos Tŷ Du a Brocastle, mae'r adroddiadau cynnydd misol a gyflwynir gan y contractwyr yn cynnwys adran sy'n adrodd ar gynnydd yn erbyn targedau’r themâu trawsbynciol a osodwyd ar gyfer pob prosiect (e.e. targedau recriwtio a hyfforddi, mentrau amgylcheddol). Mae contractwyr Tŷ Du hefyd wedi cynhyrchu rhestr wedi'i heitemeiddio o'r holl fuddion cymunedol a ddarperir fel rhan o'r prosiect. Mae'r adroddiadau'n rhoi tystiolaeth gadarn o gyfraniad pob safle i’r themâu trawsbynciol ac awgrymir y dylai Cross Hands ddilyn dull tebyg unwaith y bydd y gwaith yn cychwyn ar y safle.

4.20 Bu llai o waith monitro ffurfiol o’r themâu trawsbynciol ar gyfer Bryn Cefni, ond mae hyn yn adlewyrchu graddfa fach y prosiect hwn, a olygai mai prin oedd y cyfleoedd i gyflwyno buddion cymunedol fel rhan o'r contract. Felly, prif gyfraniad y safle i’r themâu trawsbynciol yw ei ymlyniad at safonau Llywodraeth Cymru ar gyfer cyfle cyfartal a chynaliadwyedd. Mae'r dystiolaeth ar gyfer hyn i'w chael yn y dogfennau tendro a'r contract gyda'r cyflenwr.

5. Brocastle

5.1 Mae'r bennod hon yn canolbwyntio ar safle Brocastle. Mae'n cynnwys dadansoddiad o'r canlynol:

- Y cyd-destun polisi lleol ac a oedd dewis Brocastle yn gyson â blaenoriaethau strategol lleol.
- Y cyd-destun economaidd lleol a chyd-destun y farchnad eiddo, gan ganolbwyntio ar ardal Pen-y-bont ar Ogwr. Defnyddir hwn i brofi'r sail resymegol dros gynnwys safle Brocastle yn y prosiect.
- Y cynnydd ar y gwaith paratoi safle a'r gwaith seilwaith yn safle Brocastle, ac a yw ar y trywydd iawn i gyrraedd y targedau ar gyfer allbynnau a gwariant ariannol.
- Y systemau monitro sydd wedi'u rhoi mewn lle ac a ydyn nhw'n cefnogi i gyflwyno'r prosiect yn effeithlon ac yn effeithiol.
- I ba raddau y mae safle Brocastle yn gweithredu ac yn cyflawni amcanion Themâu Trawsbynciol WEFO yn llwyddiannus.

Cefndir y Safle

5.2 Mae Brocastle ar gyrion Pen-y-bont ar Ogwr, tua 2.5 milltir o Gyffordd 35 ar draffordd yr M4 gyda mynediad oddi ar yr A48. Gyda tharged allbwn ERDF o 45.96 ha, hwn yw'r mwyaf o'r pedwar safle sydd wedi'u cynnwys yn SES. Yn wreiddiol, £10,448,087 oedd cyfanswm gwerth y prosiect, ac ariennir £6,268,853 ohono drwy ERDF. Yn ôl yr amcangyfrifon diweddaraf, cyfanswm cost y prosiect fydd £10.8 miliwn. Mae'r cynnydd mewn costau yn cael ei dalu drwy adnoddau Llywodraeth Cymru.

5.3 Llywodraeth Cymru sy'n berchen ar y safle, ar ôl i Awdurdod Datblygu Cymru gynt ei gaffael er mwyn hwyluso cyfleoedd cyflogaeth. Nid yw'r safle wedi'i ddatblygu oni bai am gylchfan fynediad ac fe'i dyrennir at ddefnydd cyflogaeth o dan Gynllun Datblygu Lleol (CDLl) mabwysiedig Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr.

5.4 Datblygwyd uwchgynllun darluniadol ar gyfer y safle gan White Young Green yn 2011. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o unedau swyddfa a diwydiannol, gan ddarparu c. 770,000 troedfedd sgwâr o ofod cyflogaeth, y mae 600,000 troedfedd sgwâr ohono at ddefnydd diwydiannol.

5.5 Ym mis Medi 2019 cyhoeddwyd y bydd INEOS Automotive yn adeiladu ffatri gweithgynhyrchu a chydosod 250,000 troedfedd sgwâr newydd yn Brocastle ar gyfer cynhyrchu eu cerbyd 4x4 Grenadier. Amcangyfrifir y bydd hyn yn creu hyd at 500 o swyddi ar y safle.

Y Cyd-destun Polisi

Powering the Welsh Economy (Prifddinas-ranbarth Caerdydd, 2015[37])

5.6 Mae Pen-y-bont ar Ogwr yn rhan o Brifddinas-ranbarth Caerdydd, er bod ei leoliad ar goridor yr M4 yn golygu ei fod hefyd yn rhannu cysylltiadau economaidd cryf â Dinas-ranbarth Bae Abertawe.

5.7 Cyflwynwyd gweledigaeth strategol Prifddinas-ranbarth Caerdydd yn Powering the Welsh Economy (PWE) (2015). Pennodd hwn bedair thema gyflawni (Cysylltedd, Sgiliau, Arloesi a Thwf a Hunaniaeth). Mae'r gweithrediad SES wedi'i alinio â'r thema Arloesi a Thwf, sy'n nodi bod amodau'r farchnad eiddo yn rhwystr allweddol i dwf yng Nghymru gan ei fod yn atal datblygiad hapfasnachol ac yn atal safleoedd rhag cael eu darparu.

5.8 Yn yr un modd â pholisïau cenedlaethol, mae PWE yn cefnogi dull sy'n cydbwyso amcanion twf â'r angen i fynd i'r afael ag anghydraddoldeb a thlodi. Mae'n nodi'r angen am nifer cyfyngedig o safleoedd o ansawdd uchel y dylid eu blaenoriaethu ar sail y galw yn y farchnad ac effaith economaidd, ond mae hefyd yn ychwanegu y dylai hyn hefyd gydnabod anghenion ein cymunedau mwy difreintiedig.

5.9 Er nad yw'r strategaeth yn nodi safleoedd penodol, daethpwyd i'r casgliad bod safle Brocastle yn bodloni'r meini prawf hyn.

Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont, 2006-2021 (Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, 2013[38])

5.10 Mae Brocastle yn un o bedwar safle cyflogaeth strategol a nodwyd yn CDLl Pen-y-bont. Mae'n disgrifio'r safle fel "*one of the most important and prestigious greenfield inward investment sites within the South Wales M4 corridor and a one the local authorities' greatest assets in attracting inward and local investment".*

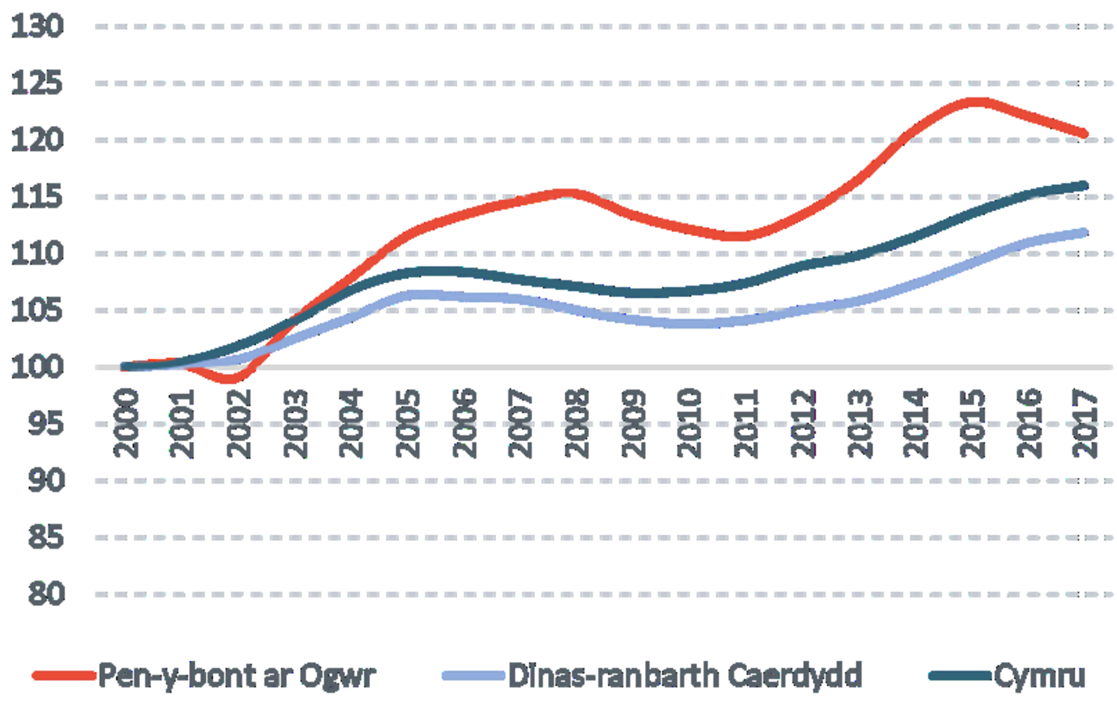
[37] Prifddinas-ranbarth Caerdydd (2015); Powering the Welsh Economy
[38] Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr (2013); Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont

5.11 Mae Brocastle wedi'i leoli'n agos at ardal dwf ac wedi'i gysylltu ag Ystâd Ddiwydiannol Waterton ac i'r de o ffatri bresennol Ford, y cyflogwr mwyaf yn y sector preifat ym Mhen-y-bont. Felly mae cyflawni safle Brocastle yn flaenoriaeth strategol allweddol i Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, ac roedd sail resymegol gref o ran polisi dros gynnwys y safle.

Y Cyd-destun Economaidd a Chyd-destun y Farchnad Lafur

5.12 Roedd gan Ben-y-bont ar Ogwr boblogaeth o 144,900[39] yn 2018 ac mae'n gartref i 4,100[40] o fusnesau[41] sy'n cyflogi 64,500[42] o weithwyr. Mae perfformiad diweddar yr economi wedi bod yn gryf; mae nifer y swyddi wedi tyfu ar gyfradd gyflymach na'r cyfartaledd ar gyfer Prifddinas-ranbarth Caerdydd a Chymru gyfan. Mae'r farchnad swyddi hefyd wedi gweld adferiad cryf o'r dirywiad economaidd o 2011 ymlaen.

Ffigur 5.1: Mynegai newid cyflogaeth (2000 = 100)



Ffynhonnell: ONS, Dwysedd swyddi 2011 - 2017

Noder: Data wedi'i lyfnhau ar sail cyfartaleddau symudol tair blynedd.

---

39 ONS (2018e) Mid year population estimates

40 ONS (2018c) UK Business Counts

41 Mae hyn yn cynnwys yr holl fusnesau sydd wedi'u cofrestru ar gyfer Treth ar Werth (TAW) neu gynllun Talu wrth Ennill (TWE). Mae hyn yn golygu bod rhai busnesau bach heb eu cynnwys.

42 ONS (2018d) Employees in the UK: 2018

5.13 Mae prif gryfderau Pen-y-bont ar Ogwr fel a ganlyn:

- O achos ei leoliad ar goridor yr M4 rhwng Abertawe a Chaerdydd, mae'n lleoliad deniadol i fuddsoddwyr sydd am wasanaethu marchnadoedd yn y ddwy ddinas-ranbarth. Mae data ar Fuddsoddi Uniongyrchol o Dramor a gasglwyd gan Lywodraeth Cymru yn dangos bod Pen-y-bont ar Ogwr wedi denu 29 o brosiectau Buddsoddi Uniongyrchol o Dramor ers 2014-15, sef y pedwerydd uchaf o'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru[43].
- Crynodiad uchel o swyddi mewn sectorau medrus a sectorau gwerth uchel, gan gynnwys gweithgynhyrchu (cyniferydd lleoliad[44] (Cyniferydd Lleoliad) o 1.3), rhaglennu cyfrifiadurol (Cyniferydd Lleoliad o 1.7) ac ymgynghori peirianyddol (Cyniferydd Lleoliad o 1.2).

5.14 O achos y cryfderau hyn, mae gan yr ardal gyfradd cynhyrchiant gymharol uchel sy'n unol â'r cyfartaledd ar gyfer Prifddinas-ranbarth Caerdydd ac yn uwch na chyfartaledd Cymru. Mae cyfradd diweithdra isel ym Mhen-y-bont ar Ogwr hefyd (4.5 y cant), sy'n unol â chyfartaledd y ddinas-ranbarth a'r cyfartaledd cenedlaethol.

5.15 Fodd bynnag, mae'r tabl hefyd yn tynnu sylw at nifer o heriau economaidd a heriau yn y farchnad lafur:

- Cyfradd isel o fenter sydd gan yr ardal, fel y gwelir yn y cyfraddau dwysedd busnes a chychwyn busnes sydd ymhell islaw'r ardaloedd cymharu.
- Cyfran uchel o gyflogaeth yn y sector cyhoeddus.
- Cyfradd uchel o anweithgarwch economaidd (pobl sydd wedi tynnu allan o'r farchnad lafur ac nad ydyn nhw mewn gwaith nac yn chwilio am waith). Hyn, yn hytrach na'r gyfradd diweithdra, sy'n esbonio'r dwysedd swyddi cymharol isel yn y fwrdeistref.

---

[43] Llywodraeth Cymru, ystadegau Buddsoddi Uniongyrchol o Dramor

[44] Mae cyniferyddion lleoliad yn mesur crynodiad cymharol cyflogaeth mewn sector mewn ardal benodol. Mae Cyniferydd Lleoliad o 1 yn golygu bod y sector yn cyfrif am yr un gyfran o gyflogaeth â chyfartaledd Cymru. Mae Cyniferydd Lleoliad o fwy nag 1 yn golygu ei fod yn cyfrif am gyfran fwy.

Tabl 5.1: Dangosyddion economaidd a marchnad lafur Pen-y-bont ar Ogwr, 2017

	Pen-y-bont ar Ogwr	Prifddinas-ranbarth Caerdydd	Cymru
Gwerth ychwanegol gros fesul swydd wedi'i llenwi* (£), 2017	46,000	47,000	44,400
Dwysedd busnes (busnesau fesul 1,000 o'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	46.5	51.3	53.5
Cyfradd cychwyn busnes (busnesau newydd fesul 1,000 o'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	5.1	9.1	7.3
% cyflogaeth yn y sector preifat, 2017	73.8	76.4	76.1
Dwysedd swyddi (cymhareb swyddi i'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	0.71	0.73	0.76
Canran y boblogaeth sydd o oedran gweithio (%), 2018	61.7	62.9	61.3
Cyfradd anweithgarwch economaidd (% o'r boblogaeth oedran gweithio), 2018-19	26.0	21.3	23.3
Cyfradd diweithdra (% y boblogaeth sy'n weithgar yn economaidd), 2018-19	4.5	4.8	4.5

Ffynhonnell: ONS (Cynhyrchiant Rhanbarthol ac Is-ranbarthol yn y DU, Demograffeg Busnes, Amcangyfrifon Canol Blwyddyn o'r Bobolgaeth, Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth, Amcangyfrifon Diweithdra yn Seiliedig ar Fodel, Data Dwysedd Swyddi).

*Mae'r data ar gyfer Pen-y-bont ar Ogwr a Chastell-nedd Port Talbot

5.16 Amcangyfrifwyd hygyrchedd swyddi yn Brocastle gan ddefnyddio meddalwedd amser gyrru a dadansoddiad o nifer y bobl sy'n hawlio Credyd Cynhwysol neu Lwfans Ceisio Gwaith o fewn amseroedd gyrru penodol. Amcangyfrifir bod cyfanswm o:

- 1,000 o hawlwyr Credyd Cynhwysol yn byw o fewn taith 15 munud i safle Brocastle (gyda'r prif grynodiad yn nhref Pen-y-bont ar Ogwr). Mae hyn yn cynrychioli cyfradd hawlwyr[45] o 2.1 y cant.
- 5,500 o hawlwyr Credyd Cynhwysol yn byw o fewn taith 30 munud, sy'n cynrychioli cyfradd hawlwyr o 2.6 y cant.

[45] Yn seiliedig ar gyfran y preswylwyr o oedran gweithio sy'n hawlio Lwfans Ceisio Gwaith ynghyd â'r rhai sy'n hawlio Credyd Cynhwysol ac y mae'n ofynnol iddynt geisio gwaith a bod ar gael i weithio.

5.17 Y bwriad i gau Gwaith Modur Ford yn 2020 yw'r prif fygythiad sy'n wynebu economi Pen-y-bont ar Ogwr. Amcangyfrifir bod y gwaith wedi bod yn werth dros £3 biliwn i'r economi leol dros y deng mlynedd diwethaf[46], ac mae'n ffynhonnell allweddol o greu cyfoeth a swyddi yn y fwrdeistref:

- Cynhyrchwyd 18 y cant o werth ychwanegol gros ym Mhen-y-bont ar Ogwr drwy gyfrwng gweithgynhyrchu metelau, cynhyrchion trydanol a pheiriannau (sy'n cynnwys rhai modurol a rhannau mawr o'i gadwyn gyflenwi) yn 2017, o'i gymharu â dim ond 13.5 y cant yng Nghymru.[47].
- Roedd yr un sector yn cyfrif am 7.4 y cant o gyflogaeth yn 2018 o gymharu â 5 y cant yng Nghymru[48].

5.18 Felly mae gan y bwriad i gau'r gwaith, a'i effaith ar y gadwyn gyflenwi leol, y potensial i achosi sioc economaidd, er y byddai hyn yn cael ei liniaru gan y buddsoddiad gan INEOS.

Cyd-destun y Farchnad Eiddo

5.19 Archwiliodd adroddiad dadansoddiad o'r farchnad ar gyfer Brocastle (Knight Frank, 2016) y cynigion datblygu ar gyfer y safle yng nghyd-destun tueddiadau diweddar mewn galw a chyflenwad. Canfyddiadau allweddol yr asesiad hwn oedd:

- Mae gan Ben-y-bont farchnad ddiwydiannol gref, yn enwedig mewn lleoliadau sy'n agos at yr M4, ac mae wedi parhau i ddenu busnesau gweithgynhyrchu a dosbarthu. Priodolir hyn i'r *"skilled workforce, good quality accommodation and strategic location in South Wales".*
- Canfu'r adroddiad *"a shortage of opportunities across South Wales for occupiers to acquire sites to construct bespoke facilities in Tier One locations"*. Nododd hefyd, lle bo tir ar gael *"work is often required to make the ground suitable for development and to fully service the site. Such delays can often result in 'footloose' occupiers seeking alternative premises outside of Wales".*
- Mae marchnad swyddfeydd Pen-y-bont ar Ogwr yn wannach o lawer. Roedd marchnad swyddfeydd De Cymru yn dal i adfer o'r dirywiad economaidd pan

46 HC Deb 29 Mehefin 2019 cyf 661 Ford in Bridgend
47 ONS (2017c) Nominal and real regional gross value added (balanced) by industry
48 ONS (2018d) Employees in the UK: 2018

luniwyd yr adroddiad, ac adroddwyd bod galw gan feddianwyr mewn lleoliadau ail haen (y tu allan i Gaerdydd) yn wan. Mae hyn yn cynnwys Pen-y-bont ar Ogwr, a ddisgrifiwyd fel lleoliad busnes diwydiannol lle bo'r galw mwyaf am ofod swyddfa yn dod gan fusnesau lleol sydd fel rheol yn meddiannu llai na 5,000 troedfedd sgwâr.

- Roedd nifer o gynlluniau swyddfa eraill yn yr ardal leol yn cynnig unedau rhwng 1,000 a 5,000 troedfedd sgwâr. Roedd yr argaeledd hwn ynghyd â gwerthoedd rhent isel yn debygol o darfu ar ddatblygiad swyddfeydd hapfasnachol.
- Ar y cyfan, roedd yr adroddiad yn cefnogi'r cynigion datblygu ar gyfer y safle (h.y. datblygiad diwydiannol yn bennaf, gyda chyfran lai o ofod swyddfa), ond argymhellodd y dylai'r unedau diwydiannol mwy sy'n targedu meddianwyr cenedlaethol yn cael eu cydbwyso gydag unedau llai a chanolig eu maint, a fydd yn denu meddianwyr lleol a rhanbarthol ac sy'n fwy hyfyw yn fasnachol. Argymhellodd hefyd y dylid dylunio unrhyw ddatblygiad swyddfa i fod yn ddigon hyblyg i'w rannu'n unedau 5,000 troedfedd sgwâr a llai.

5.20 Mae tueddiadau diweddar yn dangos mai'r prif newid yn y farchnad eiddo er 2015[49] yw gostyngiad yn argaeledd gofod swyddfa a diwydiannol. Mae hyn yn wir am Ben-y-bont ar Ogwr ac ar gyfer Prifddinas-ranbarth Caerdydd yn ehangach (gweler Ffigur 5.2). Ar hyn o bryd mae tua 455,000 troedfedd sgwâr o ofod diwydiannol gwag ym Mhen-y-bont ar Ogwr a dim ond 27,000 troedfedd sgwâr (2,500 metr sgwâr) o ofod swyddfa gwag. Mae'r rhan fwyaf o'r lle sy'n weddill o safon wael neu gyfartalog.

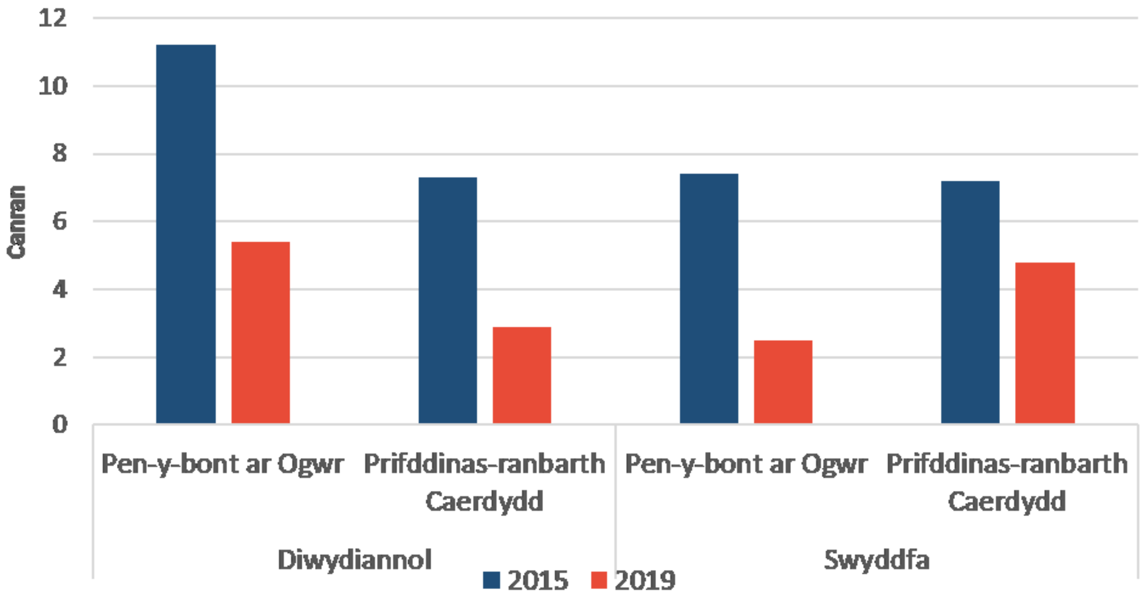
5.21 Mae adolygiadau o dir cyflogaeth yn tueddu i dybio bod cyfradd swyddi gwag o dan 7.5 y cant yn arwydd bod y farchnad eiddo masnachol yn cael ei thangyflenwi. Felly, yn seiliedig ar y meincnod hwn, nid oes cyflenwad digonol o ofod swyddfa a gofod diwydiannol ym Mhen-y-bont ar Ogwr ac ardal ehangach y farchnad. Cadarnhawyd hyn mewn ymgynghoriadau ag asiantau masnachol, gan gynnwys awdur yr adroddiad dadansoddiad o'r farchnad.

---

[49] Cyhoeddwyd adroddiad Knight Frank ym mis Chwefror 2016 ond roedd yn seiliedig ar dueddiadau'r farchnad o 2015.

5.22 Mae hyn yn debygol o fod yn gyfyngiad ar allu'r ardal i ddenu mewnfuddsoddiad a chefnogi twf busnesau brodorol.

Ffigur 5.2: Cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag, 2015-2019



Ffynhonnell: CoStar

5.23 I raddau helaeth, mae dadansoddiadau o dueddiadau diweddar[50] yn y galw am ofod swyddfa a gofod diwydiannol yn cadarnhau canfyddiadau'r adroddiad dadansoddiad o'r farchnad, er y dylid nodi bod y cyflenwad cyfyngedig o ofod swyddfa a gofod diwydiannol yn debygol o fod â nifer gyfyngedig o bobl yn manteisio arnynt.

5.24 Bu 67 cytundeb ar gyfer gofod swyddfa ym Mhen-y-bont ar Ogwr ers 2015, gyda'r mwyafrif o'r rhain ar gyfer unedau bach o dan 5,000 troedfedd sgwâr. Dim ond dau gytundeb a gafwyd dros 10,000 troedfedd sgwâr ac roedd un o'r rhain ar gyfer y sector cyhoeddus (yr Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus). Roedd y llall ar gyfer meddiannwr heb ei ddatgelu.

5.25 Adroddodd Knight Frank mai ychydig iawn o alw sydd yn y farchnad o hyd am unedau mwy ym Mhen-y-bont ar Ogwr, gyda'r ffocws fwyfwy ar ganol dinas Caerdydd ac, i raddau llai, Abertawe a Chasnewydd.

---

[50] CoStar (2019) Market Analytics

Tabl 5.2: Cytundebau swyddfa yn ôl maint ym Mhen-y-bont ar Ogwr, 2015-2019

	Nifer y cytundebau	% y gofod ar brydles
<5,000 troedfedd sgwâr	63	62
5,000-10,000 troedfedd sgwâr	2	9
10,000-20,000 troedfedd sgwâr	1	11
>20,000 troedfedd sgwâr	1	19
Cyfanswm	67	100

Ffynhonnell: CoStar

5.26 Mae'r farchnad ddiwydiannol wedi bod yn fwy egnïol, gyda 115 o gytundebau wedi'u cofnodi ar CoStar ers 2015. Unwaith eto, mae'r mwyafrif o'r rhain wedi bod ar gyfer unedau cymedrol o 10,000 troedfedd sgwâr neu lai. Fodd bynnag, bu nifer o gytundebau canolig eu maint rhwng 20,000 a 50,000 troedfedd sgwâr ac un cytundeb mawr am 105,000 troedfedd sgwâr ar Bennett Street (eto ni ddatgelwyd y meddiannydd). Roedd yr holl gytundebau dros 20,000 troedfedd sgwâr yn Ystâd Ddiwydiannol Pen-y-bont ar Ogwr neu Waterton sy'n agos at safle Brocastle.

5.27 Adroddodd Knight Frank fod y farchnad ddiwydiannol ym Mhen-y-bont ar Ogwr yn dal yn gryf iawn, ac os caiff safleoedd eu cyflwyno mae'n debygol y bydd galw am unedau bach, canolig a mwy. Cydnabuwyd y byddai cau ffatri Ford yn cael effaith economaidd ar y dref, ond roedd yn hyderus y byddai'r galw diwydiannol yn dal i fod yn gryf er gwaethaf hyn. Mae'r cyhoeddiad diweddar y bydd INEOS yn adeiladu cyfleuster newydd yn Brocastle yn cefnogi hyn.

Tabl 5.3: Cytundebau diwydiannol yn ôl maint ym Mhen-y-bont ar Ogwr, 2015-2019

	Nifer y cytundebau	% y gofod ar brydles
<10,000 troedfedd sgwâr	97	44
10-20,000 troedfedd sgwâr	11	20
20-50,000 troedfedd sgwâr	6	21
>50,000 troedfedd sgwâr	1	15
Cyfanswm	115	100

Ffynhonnell: CoStar

5.28 Fel y nodwyd ym Mhennod 2 mae peth tystiolaeth bod gwerthoedd rhent yn y farchnad ddiwydiannol wedi bod yn cynyddu ym Mhen-y-bont ar Ogwr, ac mae hyn yn wir am bob un o'r dosbarthau maint. Adroddodd Knight Frank fod gwerthoedd rhent ar gyfer siediau mawr oddeutu £2 i £3 y droedfedd sgwâr ar yr adeg y lluniwyd yr adroddiad dadansoddiad o'r farchnad, ond erbyn hyn maent oddeutu

£4.50 y droedfedd sgwâr. Er gwaethaf hyn, datblygiad hapfasnachol cyfyngedig iawn fu yng Nghoridor yr M4. Priodolwyd hyn i gostau adeiladu cynyddol a datblygwyr yn ei chael yn anodd benthyca gan fanciau i gyllido datblygiadau hapfasnachol. Serch hynny, fe adroddodd y byddai safle gyda'r seilwaith wedi'i osod mewn lleoliad ym Mhen-y-bont ar Ogwr yn ddeniadol i'r farchnad ac y gallai fod yn ddigon i ysgogi datblygiadau hapfasnachol yn y dyfodol agos. Mae buddsoddiad INEOS hefyd yn debygol o gynyddu hyder y farchnad a gallai sbarduno datblygiadau pellach ar y safle.

5.29 Mae rhenti yn y farchnad swyddfeydd yn dal i fod ymhell islaw'r lefel sydd ei hangen ar gyfer datblygiadau hapfasnachol. Ar hyn o bryd mae Parc Bocam, sy'n barc busnes sefydledig y tu allan i'r dref ac sy'n agos at yr M4, yn denu rhenti o oddeutu £14 i £15 y droedfedd sgwâr. Hyd yn oed gyda'r seilwaith yn ei le, roedd Knight Frank o'r farn y byddai angen rhyw fath o gyllid llenwi bwlch neu ddatblygiad gan y sector cyhoeddus.

Y sail resymegol dros ddewis y safle a'r strategaeth gyflawni arfaethedig

5.30 Roedd achos cryf dros gynnwys safle Brocastle yn y gweithrediad SES. Mae hyn am y rhesymau canlynol:

- Mae'r safle'n fawr, â chysylltiadau da gyda'r rhwydwaith traffyrdd ac mae'n gwasanaethu canolfannau poblogaeth mawr. Felly mae'n amlwg ei fod yn cyd-fynd â'r diffiniad o 'safleoedd cyflogaeth strategol' a gyflwynir yn nadansoddiad bwlch JLL. Mae'r cyhoeddiad y bydd INEOS yn adeiladu cyfleuster gweithgynhyrchu newydd yn Brocastle yn tystio i apêl y safle i mewnfuddsoddwyr gwerth uchel.
- Mae cynnwys y safle yn gyson â strategaethau isranbarthol a lleol, ac mae ganddo gefnogaeth rhanddeiliaid rhanbarthol.
- Yn hanesyddol mae cyfradd twf Pen-y-bont ar Ogwr wedi bod yn uchel ac mae'n ardal ddeniadol yng Nghymru ar gyfer Buddsoddi Uniongyrchol o Dramor. Felly mae cynnwys Brocastle yn gyson â'r angen i gefnogi cyfleoedd ar gyfer twf yng Nghymru.
- Mae dadansoddiadau o'r farchnad yn awgrymu bod diffyg yn y cyflenwad o ofod swyddfa a gofod diwydiannol yn yr ardal leol a allai fod yn cyfyngu ar dwf. Mae marchnad ddiwydiannol Pen-y-bont ar Ogwr yn gryfach na'r

farchnad swyddfeydd, ond mae'n amlwg bod angen am y ddau fath o ofod, a gallai'r prosiect hwn helpu i ddarparu'r rhain. Mewn ymgynghoriadau ag asiantau masnachol, awgrymwyd fod y galw diwydiannol yn dal yn debygol o fod yn gryf er gwaethaf y bwriad i gau ffatri Ford.

- Mae gwerthoedd rhent cyfartalog yn is na'r lefel sydd ei hangen er mwyn i ddatblygiadau hapfasnachol fod yn hyfyw, ac mae hynny'n rheswm dros ymyrraeth gyhoeddus.
- Er bod y gyfradd diweithdra leol yn isel, gall yn agos at fil o geiswyr gwaith gyrraedd safle Brocastle o fewn 15 munud (mae 4,500 o geiswyr gwaith eraill yn byw o fewn taith 30 munud mewn car). Gallai'r safle hefyd ddarparu cyfleoedd gwaith i weithwyr Ford a fydd yn colli eu swydd o ganlyniad i'r bwriad i gau'r ffatri. Felly gallai cynnwys Brocastle helpu i leihau diweithdra ac i fynd i'r afael ag amddifadedd.

5.31 Dywedodd tîm cyflawni'r prosiect fod y cynlluniau ar gyfer safle Brocastle wedi'u dylunio i fod yn hyblyg ac i ddarparu ar gyfer gwahanol ddefnyddiau yn unol â'r galw yn y farchnad. Er bod yr uwchgynllun yn cynnig cymysgedd o wahanol fathau o unedau, mae gan y safle ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 71,400 metr sgwâr o ddatblygiad B1, B2 neu B8 ac mae cyfluniad union y gofod yn destun materion a gadwyd yn ôl. Serch hynny, ymddengys fod y gymysgedd a gyflwynir yn yr uwchgynllun, sy'n cynnwys gofod diwydiannol yn bennaf, yn gyson â'r galw yn y farchnad.

Gweithgareddau cyflawni

5.32 Safle Brocastle yw'r mwyaf o'r pedwar safle sydd wedi'u cynnwys yn SES. Roedd y gwaith yn cynnwys clirio'r safle, llunio llwyfandir datblygu (oherwydd bod y safle ar lethr) a darparu ffyrdd a gwasanaethau.

Cynnydd ar Gyflawni

Cynnydd yn erbyn cerrig milltir

5.33 Dechreuodd y gwaith ar y safle yn Brocastle yn hwyrach na'r disgwyl. Nododd y Cynllun Busnes y byddai'n bosibl cychwyn ar y safle yn ail chwarter 2017. Fodd bynnag, roedd hyn yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio yn gynnar yn 2017 ac ar sicrhau cymeradwyaeth i'r dyluniadau manwl a chymeradwyaeth statudol ar yr un pryd. Mewn gwirionedd, ni chafwyd caniatâd tan haf 2017 a daeth hynny gyda

nifer o amodau cynllunio yr oedd angen eu cyflawni cyn gellid dechrau caffael contractwyr.

5.34 Dechreuodd yr ymarfer caffael ym mis Mehefin 2018 a dyfarnwyd contract i Walters ym mis Mawrth 2019, gyda'r gwaith yn cychwyn yn fuan wedi hynny. Mae Walters wedi nodi dyddiad cwblhau disgwyliedig, sef Gorffennaf 2020. Mae'r cynnydd cynnar ar y safle wedi bod yn dda. Adroddwyd bod y ddau blot cyntaf "95 y cant yn barod" ac ar hyn o bryd mae'r gwaith yn mynd yn ei flaen yn unol â'r amserlen a'r dyddiad targed ar gyfer cwblhau.

5.35 Mae'r prif risg ar gyfer cyflawni'r prosiect yn ymwneud ag amod cynllunio ar gyfer cadw Llwybr Teithio Llesol (llwybr beicio) mewn un rhan o'r safle. Mae angen i'r llwybr groesi llinell reilffordd sy'n eiddo i Network Rail ac mae angen iddynt ganiatáu mynediad cyn y gall y gwaith ddechrau ar y rhan honno o'r safle. Ar adeg ysgrifennu, roedd yn dal yn ansicr a fydd mynediad yn cael ei ganiatáu mewn pryd. Mae hyn yn cael ei adolygu, ond os bydd angen bydd Llywodraeth Cymru yn tynnu'r gwaith hwn o'r contract gyda Walters (tua 10 y cant o werth y contract). Mae'r risg hon wedi'i nodi gyda'r cyngor ac mae cyfarfod cychwynnol wedi'i gynnal i drafod newid yn yr amod cynllunio a fyddai'n caniatáu i'r gwaith fynd yn ei flaen, gan osod y llwybr beicio yn ddiweddarach.

5.36 Er bod rhywfaint o ansicrwydd ynghylch y Llwybr Teithio Llesol, ar y cyfan ymddengys mai isel yw'r risg na fydd y gwaith wedi'i gwblhau erbyn diwedd cyfnod y rhaglen. Felly mae'r prosiect ar y trywydd iawn i gyflawni'r allbynnau targed.

Perfformiad ariannol

5.37 Mae data ariannol a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn dangos bod £2.8 miliwn o'r costau wedi'u hysgwyddo hyd yma, allan o gyfanswm cyllideb o £10.8 miliwn (26 y cant). Nid yw'r data a ddarperir yn dangos y costau wedi'u proffilio ar gyfer y cam hwn yn y prosiect, ond nododd y Rheolwr Technegol fod y prosiect o fewn y gyllideb.

5.38 Y prif risg o safbwynt cost yw bod tywydd gwael yn cynyddu costau gwrthgloddiau. Fodd bynnag, dylai'r mwyafrif o'r gwaith hwn fod wedi'i gwblhau erbyn mis Hydref 2019 a ddylai liniaru'r risg hon. Efallai y bydd cynnydd mewn costau hefyd yn dibynnu pryd y gall contractwyr gael mynediad i'r rhan o'r safle ble mae'r Llwybr Teithio Llesol. Mae cyllideb y prosiect wedi neilltuo arian wrth gefn a ddylai ofalu am hyn.

Rheoli a Monitro’r Prosiect

5.39 Mae Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo (sydd hefyd yn Rheolwr Gweithrediad ar gyfer SES yn ei gyfanrwydd) a Rheolwr Technegol yn goruchwylio'r gwaith o gyflwyno safle Brocastle. Yn ogystal, mae Llywodraeth Cymru wedi penodi Arcadis i oruchwylio'r gwaith ar ei ran. Mae Arcadis wedi'i leoli ar y safle a'u rôl yw sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud yn ôl y dyluniad a'r fanyleb wreiddiol a gwirio pob hawliad ariannol a wneir gan Walters.

5.40 Mae Arcadis a Walters yn rhoi adroddiadau cynnydd ac yn mynychu cyfarfodydd cynnydd bob yn ail wythnos gyda'r Rheolwr Technegol, sy'n sicrhau bod problemau posibl yn cael eu codi'n gynnar ac sy'n caniatáu i'r Rheolwr Technegol fonitro cynnydd y prosiect yn erbyn y cynllun y cytunwyd arno. Mae'r adroddiadau cynnydd yn rhoi'r wybodaeth fonitro ganlynol:

- Diweddariad ar yr amserlen gyflawni ac a fu unrhyw amrywio (llithriad) oddi wrth yr amserlen wreiddiol.
- Disgrifiad o gynnydd a gweithgareddau yn ystod y cyfnod adrodd. Mae hyn yn crynhoi'r cynnydd a wnaed tuag at gerrig milltir allweddol (e.e. mae'r stribed pridd ar gyfer Plot 1A wedi'i gwblhau 100 y cant).
- Disgrifiad o'r cynnydd a ragwelir yn y cyfnod nesaf.
- Crynodeb o anfonebau diweddar ac a yw'r rhain wedi'u llofnodi gan Arcadis.
- Crynodeb o weithgareddau ymgysylltu â rhanddeiliaid a sut mae'r berthynas â hwy yn cael ei rheoli.
- Diweddariad ar y cynnydd ar dargedau y cytunwyd arnynt sy'n berthnasol i’r themâu trawsbynciol.
- Crynodeb o'r gwaith a wnaed sy'n berthnasol i “werth ychwanegol y prosiect” gan gynnwys buddion i'r gymuned a mentrau amgylcheddol.

5.41 Yn ogystal, mae'r prosiect yn defnyddio CEMAR, meddalwedd rheoli contractau, sy'n caniatáu i holl aelodau'r prosiect gael gafael ar wybodaeth monitro prosiect gywir a chyfredol.

5.42 Adroddodd y Rheolwr Technegol a'r contractwyr fod y systemau a roddwyd mewn lle ar gyfer rheoli a monitro'r prosiect yn gweithio'n effeithiol ac nad oedd angen unrhyw newidiadau pellach iddynt.

Themâu trawsbynciol

5.43 Mae

5.44 Tabl 4.1 yn rhestru holl ddangosyddion y themâu trawsbynciol sy'n berthnasol i Brocastle, er nad oes targedau penodol wedi'u gosod ar gyfer y safle. Gweithredwyd nifer o fesurau i gyfrannu at y themâu trawsbynciol, sydd wedi'u crynhoi isod.

Cyfle Cyfartal

5.45 Mae'r prosiect yn sicrhau bod yr holl gyhoeddusrwydd ar gael yn Gymraeg ac mewn fformatau hygyrch. Roedd yn ofynnol i'r holl gontractwyr ddangos bod ganddynt bolisïau cyfle cyfartal sy'n cyd-fynd â gofynion Llywodraeth Cymru.

Trechu Tlodi

5.46 Cytunwyd ar nifer o dargedau sy'n ymwneud â recriwtio a hyfforddi'n lleol gyda'r contractwr, Walters, a fydd yn helpu i drechu tlodi. Mae'r rhain yn cynnwys targedau ar gyfer 'hyfforddeion sy'n newydd-ddyfodiaid', cyfran y staff sydd ar raglenni hyfforddi, cadw staff a chyfleoedd i bobl ddi-waith hirdymor. Mae'r prosiect hefyd yn cyfrannu buddion addysgol drwy gynnig cyfleoedd am interniaethau, prosiectau ysgol ac ymweliadau hyrwyddo.

Datblygu Cynaliadwy

5.47 Ystyriwyd egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob cam o'r gwaith dylunio a chyflawni prosiect Brocastle. Deellir bod y Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo wedi ceisio cyngor gan WEFO ynghylch sut i sicrhau bod y cynlluniau mor gynaliadwy â phosibl. Mae'r prif nodweddion cynaliadwyedd sydd wedi'u hymgorffori yn yr uwchgynllun fel a ganlyn:

- Strategaeth tirwedd sy'n amddiffyn, yn cadw ac yn gwella plannu coetiroedd ar gyfer bioamrywiaeth a chymeriad y dirwedd. Mae pyllau wedi'u gwella fel nodweddion yn y dirwedd.

- Mae dau hawl tramwy cyhoeddus yn croesi'r safle a bydd y datblygiad yn cynnwys llwybr beicio. Mae dau safle bws ar yr A48 yn union wrth ymyl y safle.
- Bydd y datblygiad yn cynnwys Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau).

5.48 Daeth adroddiad y swyddogion ar gyfer y cais cynllunio ar gyfer Brocastle (Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, 2016) i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn cyflawni amcanion polisi cenedlaethol a lleol ar gyfer datblygu cynaliadwy gan gynnwys cefnogi bioamrywiaeth, mynediad cynhwysol ac annog teithio cynaliadwy.

5.49 Mae Walters wedi datblygu cynllun adeiladu cynaliadwy[51]. Mae hwn yn nodi sut y bydd cynaliadwyedd yn cael ei ymgorffori yn holl weithgareddau'r prosiect, a sut y byddant yn sicrhau gwelliannau o ran effeithlonrwydd adnoddau, yn lleihau gwastraff a'r defnydd o adnoddau ac yn lliniaru newid hinsawdd. Mae hefyd yn cyflwyno sut caiff perfformiad ei fonitro, gyda Rheolwr Amgylcheddol dynodedig yn gyfrifol am archwilio'r holl weithgareddau ac adrodd i'r tîm rheoli safle. Yna cytunir ar gamau ynghylch sut i wella cynaliadwyedd gweithgareddau'r prosiect.

5.50 Cytunwyd ar dargedau gyda Walters ar gyfer y mentrau amgylcheddol canlynol, a chaiff cynnydd ei fonitro a'i adrodd yn yr adroddiadau cynnydd misol:

- Dargyfeirio 99 y cant o'r gwastraff o safleoedd tirlenwi drwy ei ail-ddefnyddio neu ei ailgylchu ar y safle neu oddi arno, sy'n cael ei helpu drwy greu proffil cytbwys o wrthgloddiau .
- Lleihau effaith carbon y cynllun gan 50 y cant (yn seiliedig ar 'Gynllun Cyfrifo Carbon').
- Swyddfeydd y safle i ddefnyddio ynni adnewyddadwy e.e. paneli solar
- Lleihau'r defnydd o blastig untro mewn nwyddau traul a deunyddiau adeiladu.

5.51 Mae rhai o'r targedau hyn heb eu diffinio'n glir. Er enghraifft, nid yw'n glir sut caiff y gostyngiad o 50 y cant mewn effaith carbon ei gyfrif, na beth sy'n cynrychioli perfformiad cryf o ran lleihau'r defnydd o blastig untro.

[51] Nid yw hwn wedi'i rannu ond mae copi ar gyfer Tŷ Du wedi'i adolygu a deellir eu bod yn dilyn yr un fformat.

Casgliadau

- Roedd sail resymegol a chyfiawnhad clir dros gynnwys safle Brocastle yn SES. Mae'n bodloni'r holl feini prawf yr oedd angen eu hystyried wrth ddewis safleoedd.
- Mae tystiolaeth glir o alw yn y farchnad, gan gynnwys gan feddianwyr mawr, ac mae trafodaethau cychwynnol eisoes yn mynd rhagddynt gydag un darpar buddsoddwr posibl. I gloi, mae'r rhagolygon yn gryf iawn ar gyfer datblygiadau yn y dyfodol, ac mae'r cynlluniau cyflawni yn seiliedig ar fodel rhesymeg cadarn.
- Gohiriwyd cychwyn y gwaith o achos trydydd parti (Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr). Gwnaeth Llywodraeth Cymru bopeth o fewn ei gallu i gyflymu'r broses hon, ond roedd hyn y tu hwnt i'w rheolaeth. Ers hynny, mae'r cynnydd ar y safle wedi bod yn dda ac mae'r prosiect yn gwneud cynnydd da tuag at sicrhau ei dargedau allbwn.
- Mae'r prosesau a roddwyd mewn lle ar gyfer rheoli a monitro'r prosiect yn gryf iawn. Mae hyn wedi helpu i sicrhau bod costau'n cael eu rheoli a bod gan Reolwyr Technegol wybodaeth gadarn a'r wybodaeth ddiweddaraf am gynnydd ar y safle a'r prif risgiau.
- Mae'r safle datblygu yn gwneud cyfraniadau clir a mesuradwy at yr holl themâu trawsbynciol. Mae prosesau cryf mewn lle hefyd ar gyfer cofnodi a dangos y cyfraniadau hyn.

6. Bryn Cefni

6.1 Mae'r bennod hon yn canolbwyntio ar safle Bryn Cefni ac yn asesu'r broses o ddewis y safle, sail resymegol y prosiect a chynnydd y safle hyd yma.

Cefndir y Safle

6.2 Tua 13 ha yw arwynebedd safle Bryn Cefni, ac mae ei hanner eisoes wedi'i ddatblygu gyda seilwaith ffyrdd ac unedau diwydiannol. Cyfanswm gwerth y prosiect yw £691,993, ac mae £415,196 ohono gan ERDF. Mae

6.3 Tabl 4.1 yn rhestru holl ddangosyddion y themâu trawsbynciol perthnasol ar gyfer Bryn Cefni.

6.4 Gwaith o lunio uwchgynllun ar gyfer y safle wedi'i wneud ac fel rhan o'r rhaglen Safleoedd Cyflogaeth Strategol y bwriad yw ymgymryd â gwaith seilwaith (tua 200m o wasanaethau ffyrdd a phrif wasanaethau) i alluogi datblygu tri phlot. Y targed allbwn ERDF yw paratoi 1.82 ha (4.49 erw) o dir at ddefnydd cyflogaeth.

6.5 Mae'r safle wedi'i neilltuo at ddefnydd cyflogaeth yng Nghynllun Datblygu Lleol presennol Ynys Môn a'r Cynllun Adneuo sydd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, ac mae'r safle'n berchen i Lywodraeth Cymru. Yn y pen draw, bwriedir mai hybrid B1/B2 fydd defnydd y safle hyd at 5,000 troedfedd sgwâr.

6.6 Dynodwyd y safle fel rhan o'r rhaglen SES ar adeg pan oedd Gwaith Ynni Niwclear Wylfa Newydd yn dal i fod i fynd ymlaen. Fodd bynnag, ers hynny mae'r datblygwr arfaethedig, Horizon, wedi tynnu allan o'r cynllun ac wedi fforffedu ei statws datblygwr.

Y Cyd-destun Polisi

Cais Cynllun Twf ar gyfer Gogledd Cymru (Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru, 2017[52])

6.7 Lluniwyd y cais Cynllun Twf ar gyfer Gogledd Cymru gan bartneriaeth sy'n cynnwys chwe chyngor o Ogledd Cymru, busnesau, colegau a phrifysgolion. Byddai'r cynigion yn galluogi buddsoddiad o £1.3 biliwn yn economi Gogledd Cymru o fuddsoddiad bargen twf o £383.4 miliwn.

[52] Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (2017) Cais Cynllun Twf ar gyfer Gogledd Cymru: Gogledd Cymru sy'n Flaengar, yn Wydn ac yn Gysylltiedig

6.8 Mae dogfen y cynnig yn nodi 16 prosiect y ceisir cyllid Bargen Twf ar eu cyfer, ac mae un ohonynt yn ymwneud â safleoedd ac eiddo. Mae partneriaid y cynnig yn adrodd bod prinder eiddo ar draws gogledd Cymru wedi arwain at bryderon bod busnesau yn cael eu dal yn ôl rhag tyfu a chreu mwy o swyddi. Mae'r cais yn galw ar Lywodraeth Cymru i gefnogi creu endid Datblygu Eiddo Hyd Braich, i gyflymu datblygiad safleoedd ac eiddo strategol.

6.9 Nid yw'r ddogfen yn nodi safleoedd i'w blaenoriaethu, ond mae'n amlwg bod yr ymyriad ym Mryn Cefni yn gyson â'r flaenoriaeth hon.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, 2011-2026 (Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd, 2017[53])

6.10 O fewn y cynllun datblygu lleol, mae Ystâd Ddiwydiannol Bryn Cefni wedi'i nodi fel un o'r prif safleoedd ar gyfer defnydd B1, B2 a B8 yn Ardal Fenter Ynys Môn. Mae'r Cynllun Lleol hefyd yn nodi yn y Weledigaeth ar gyfer ardal y Cynllun *"Bydd buddsoddiad ym Mryn Cefni a'i ehangiad ac yng Ngholeg Menai wedi cynyddu ystod ac amrywiaeth y swyddi sydd ar gael".*

6.11 Mae'r Cynllun Lleol hefyd yn nodi bod yr Adolygiad Tir Cyflogaeth *"wedi sefydlu coeden o safleoedd cyflogaeth bresennol a newydd sydd â'r gallu i ateb anghenion busnes modern, gyda gobeithion o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, a dylent gael eu cadw cyn belled â phosib rhag eu hailddatblygu at ddibenion eraill. Mae angen darpariaeth ychwanegol at ddefnydd cyflogaeth (B1, B2 neu B8) yn neu ger Llangefni, Gaerwen ac Y Ffor."*

Cynllun Cyngor Sir Ynys Môn, 2017 - 2022 (Cyngor Sir Ynys Môn, 2017[54])

6.12 Nod Cynllun Cyngor Sir Ynys Môn yw annog datblygwyr mawr i fuddsoddi yn yr Ynys a defnyddio hyn fel catalydd ar gyfer datblygu busnes a mewnfuddsoddi, a sicrhau bod prosiectau allweddol sy'n cynnig cyfleoedd cyflogaeth lleol yn mynd yn eu blaenau.

6.13 Mae cyflawni safle Bryn Cefni yn flaenoriaeth strategol i Gyngor Sir Ynys Môn, ac roedd sail resymegol gref o ran polisi dros gynnwys y safle.

---

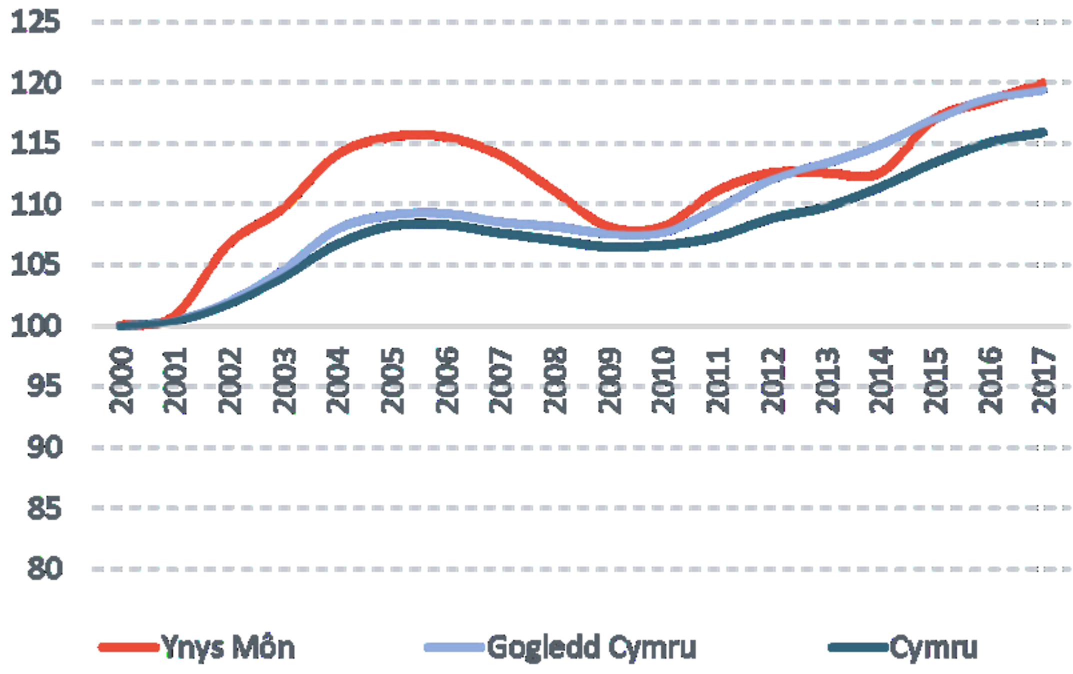
[53] Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd (2017) Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), 2011-2026

[54] Cyngor Sir Ynys Môn (2017) Cynllun Cyngor Sir Ynys Môn

Y Cyd-destun Economaidd a Chyd-destun y Farchnad Lafur

6.14 Roedd gan Ynys Môn boblogaeth o 70,000[55] yn 2017 ac mae'n gartref i 2,500 o fusnesau[56] sy'n cefnogi 27,000 o swyddi[57]. Mae perfformiad diweddar yr economi wedi bod yn weddol gryf; mae nifer y swyddi wedi tyfu ar gyfradd gyflymach na'r cyfartaledd ar gyfer rhanbarth Gogledd Cymru a Chymru gyfan. Mae'r farchnad swyddi hefyd wedi gweld adferiad cryf o'r dirywiad economaidd o 2011 ymlaen.

Ffigur 6.1: Mynegai newid cyflogaeth (2000 = 100)



Ffynhonnell: Dwysedd swyddi (ONS)

Noder: Data wedi'i lyfnhau ar sail cyfartaleddau symudol tair blynedd.

6.15 Mae prif gryfderau Ynys Môn fel a ganlyn:

- Mae gan yr ynys weithlu medrus, gyda dros 60 y cant o'i phoblogaeth oedran gweithio â chymhwyster Lefel 3 neu uwch.
- Crynodiad uchel o swyddi mewn sectorau blaenoriaeth medrus iawn, gan gynnwys Carbon Isel (cyniferydd lleoliad[58] (Cyniferydd Lleoliad) o 2.23). Mae hyn oherwydd presenoldeb Gorsaf Ynni Niwclear Wylfa.

---

55 ONS (2018e) Mid year population estimates
56 ONS (2018c) UK Business Counts
57 ONS (2018d) Employees in the UK: 2018
58 Mae cyniferyddion lleoliad yn mesur crynodiad cymharol cyflogaeth mewn sector mewn ardal benodol. Mae Cyniferydd Lleoliad o 1 yn golygu bod y sector yn cyfrif am yr un gyfran o gyflogaeth â chyfartaledd Cymru. Mae Cyniferydd Lleoliad o fwy nag 1 yn golygu ei fod yn cyfrif am gyfran fwy.

- Lefelau diweithdra isel, gyda 4 y cant o'r preswylwyr economaidd weithgar yn ddi-waith, sy'n is na'r lefel genedlaethol o 4.5 y cant. Mae hyn ochr yn ochr â lefel isel o anweithgarwch economaidd, sef 19 y cant o'r boblogaeth oedran gweithio, o'i gymharu â 21 y cant ar draws y rhanbarth a 23 y cant yn genedlaethol[59].

6.16 Fodd bynnag, er gwaethaf y lefelau isel o ddiweithdra, gweithlu medrus a chrynodiad uchel o swyddi yn y sector Carbon Isel medrus iawn, mae lefelau cynhyrchiant ar draws Ynys Môn ar y cyfan yn isel. £39,700 yw'r Gwerth Ychwanegol Gros fesul swydd wedi'i llenwi o'i gymharu â £42,100 a £44,000 ar draws y rhanbarth a gweddill Cymru, yn y drefn honno. Mae'r ddibyniaeth ar y sector niwclear fel ffynhonnell swyddi a chyfoeth yn risg i Ynys Môn gan fod ffatri Wylfa bellach yn ei chyfnod digomisiynu. Gwaethygir hyn gan ansicrwydd ynghylch dyfodol yr orsaf ynni niwclear arfaethedig newydd (Wylfa Newydd), gyda Horizon wedi cyhoeddi eu bwriad i dynnu'n ôl o'r prosiect.

Ar ben hynny, mae

6.17 Tabl 6.1 yn tynnu sylw at nifer o heriau economaidd ac yn y farchnad lafur:

- Mae'r boblogaeth oedran gweithio (57 y cant o'r holl oedolion) yn is na ffigurau rhanbarthol (59 y cant) a chenedlaethol (61 y cant)
- Mae gan yr ardal ddwysedd swyddi isel gyda 0.64 o swyddi fesul person oedran gweithio, o'i gymharu â 0.81 yn rhanbarthol a 0.76 yn genedlaethol.
- Mae gan yr ardal gyfradd isel o fentrau, fel y gwelir o fod y cyfraddau dwysedd busnes a chychwyn busnes ymhell islaw'r ardaloedd cymharu.
- Cyfran uchel o gyflogaeth yn y sector cyhoeddus.

---

59 ONS (2019a) Annual Population Survey via Nomis

Tabl 6.1: Dangosyddion economaidd a marchnad lafur Ynys Môn

	Ynys Môn	Gogledd Cymru	Cymru
Gwerth ychwanegol gros fesul swydd wedi'i llenwi (£), 2017	39,700	42,100	44,400
Dwysedd busnes (busnesau fesul 1,000 o'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	52	57.4	53.5
Cyfradd cychwyn busnes (busnesau newydd fesul 1,000 o'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	4.3	5.9	7.3
% cyflogaeth yn y sector preifat, 2017	76.4	77.3	76.1
Dwysedd swyddi (cymhareb swyddi i'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	0.64	0.81	0.76
Canran y boblogaeth sydd o oedran gweithio (%), 2018	57.1	59.2	61.3
Cyfradd anweithgarwch economaidd (% o'r boblogaeth oedran gweithio), 2018-19	19.3	21.3	23.3
Cyfradd diweithdra (% y boblogaeth sy'n weithgar yn economaidd), 2018-19	4.00	4.00	4.5
% o'r boblogaeth oedran gweithio sydd â chymhwyster Lefel 3+, 2018	60.9	54.5	55.1

Ffynhonnell: ONS (Cynhyrchiant Rhanbarthol ac Is-ranbarthol yn y DU, Demograffeg Busnes, Amcangyfrifon Canol Blwyddyn o'r Bobolgaeth, Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth, Amcangyfrifon Diweithdra yn Seiliedig ar Fodel, Data Dwysedd Swyddi).

6.18 Mae dadansoddiad o hygyrchedd swyddi ym Mryn Cefni i bobl sy'n hawlio naill ai Lwfans Ceisio Gwaith neu Gredyd Cynhwysol yn dangos y canlynol:

- 300 o hawlwyr yn byw o fewn taith 15 munud mewn car i Fryn Cefni (gyda'r prif grynodiad ar gyrion gogleddol Llangefni). Mae hyn yn cynrychioli cyfradd hawlwyr o 2.4 y cant.
- 2,000 o hawlwyr yn byw o fewn taith 30 munud mewn car, sy'n cynrychioli cyfradd hawlwyr o 2.4 y cant.

Cyd-destun y Farchnad Eiddo

6.19 Amlygodd asesiad marchnad diweddar gan JLL[60] y diffyg unedau swyddfa ac unedau gweithgynhyrchu addas yn Ynys Môn a'r angen am gyflenwad mwy o safleoedd 'parod i'w pobi'. Daeth i'r casgliad bod gan Fryn Cefni y gallu i ddenu

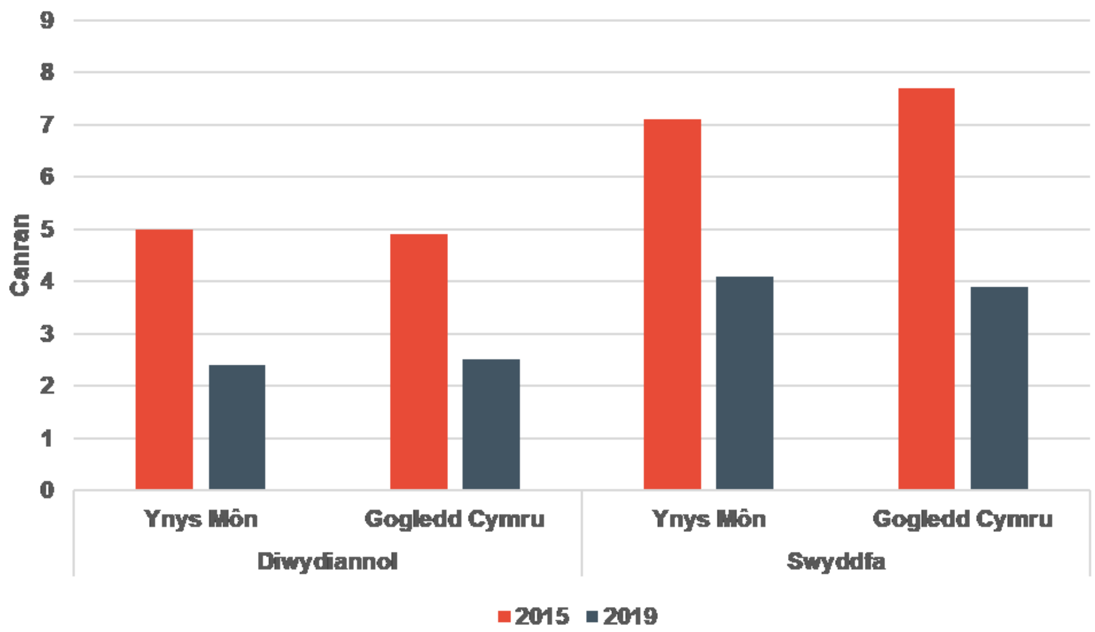
[60] Jones Lang Lasalle (2018) Study to assist the case for the development of new employment units, Anglesey Enterprise Zone

prosiectau 'newid sylweddol' a sectorau gwerth uwch. Fodd bynnag, mae'r gyfradd hanesyddol o brosiectau mewnfuddsoddi mawr i Ynys Môn yn isel ac, felly nid oes sicrwydd am hyn.

6.20 Dylid nodi bod yr astudiaeth wedi'i chomisiynu cyn y cyhoeddiad y bydd y prosiect adeiladu niwclear newydd yn Wylfa yn cael ei ohirio, a fydd yn ei gwneud hi'n fwy heriol denu mewnfuddsoddiad i Ynys Môn. Hyd yn oed yn absenoldeb datblygiad niwclear newydd ar yr Ynys, canfu'r adroddiad fod galw am ofod diwydiannol i ddiwallu anghenion busnesau presennol.

6.21 Mae tueddiadau diweddar yn dangos gostyngiad yn argaeledd gofod swyddfa a gofod diwydiannol. Mae hyn yn wir yn Ynys Môn a Gogledd Cymru (gweler Ffigur 6.2). Ar hyn o bryd mae tua 19,500 troedfedd sgwâr o ofod diwydiannol gwag yn Ynys Môn a dim ond 5,900 troedfedd sgwâr (550 metr sgwâr) o ofod swyddfa gwag. Mae'r rhan fwyaf o'r lle sy'n weddill o safon wael neu gyfartalog. Felly mae yna brinder difrifol o ofod swyddfa a gofod diwydiannol yn Ynys Môn ac ardal ehangach Gogledd Cymru. Mae hyn yn debygol o fod yn cyfyngu ar allu'r ardal i ddenu mewnfuddsoddiad ac i gefnogi twf busnesau brodorol.

Ffigur 6.2: Cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag, 2015-2019



Ffynhonnell: CoStar

6.22 Bu pum cytundeb ar gyfer gofod swyddfa yn Ynys Môn ers 2015, ac roedd dau o'r rhain wedi'u lleoli ym Mryn Cefni. Mae'r mwyafrif o'r rhain wedi bod ar gyfer unedau bach o dan 5,000 troedfedd sgwâr a bu un cytundeb am fwy na 5,000 troedfedd sgwâr, a gymerwyd gan gwmni ynni môr Minesto (8,700 troedfedd sgwâr) sydd wedi'i leoli yng Nghaergybi.

6.23 Amlygodd yr Adroddiad diweddaraf ar Ardal Fenter Ynys Môn mai prin oedd y galw am swyddfeydd ar y pryd, ac mae'r data CoStar yn cefnogi hynny.

Tabl 6.2: Cytundebau swyddfa yn ôl maint yn Ynys Môn, 2015-2019

	Nifer y cytundebau	% y gofod ar brydles
<5,000 troedfedd sgwâr	4	40
5,000-10,000 troedfedd sgwâr	1	60
10,000-20,000 troedfedd sgwâr	0	0
>20,000 troedfedd sgwâr	0	0
Cyfanswm	5	100

Ffynhonnell: CoStar

6.24 Mae'r farchnad ddiwydiannol wedi gweld mwy o weithgarwch, gyda 43 cytundeb wedi'u cofnodi ar CoStar ers 2015. Yn debyg i gytundebau swyddfa, roedd y mwyafrif (41) o'r rhain ar gyfer unedau cymedrol o 10,000 troedfedd sgwâr neu lai. Fodd bynnag, cafwyd cytundeb o faint canolig rhwng 26,000 troedfedd sgwâr, wedi'i leoli yn Ystâd Ddiwydiannol Mona (meddiannwr heb ei ddatgelu) yng Nghaergybi, ac un cytundeb mawr am 174,000 troedfedd sgwâr ar hen safle Welsh Country Foods yn Lôn Groes, Gaerwen, sy'n cael ei feddiannu gan Farmer's Choice.

6.25 Mae adroddiad diweddaraf JLL yn awgrymu bod gofyn am ofod diwydiannol ychwanegol i wasanaethu'r sail ddiwydiannol bresennol a bod y Cyngor Sir wedi bod o'r farn bod angen datblygiad hapfasnachol o ofod cyflogaeth er mwyn mynd i'r afael â'r prinder unedau diwydiannol.

Tabl 6.3: Cytundebau diwydiannol yn ôl maint yn Ynys Môn, 2015-2019

	Nifer y cytundebau	% y gofod ar brydles
<10,000 troedfedd sgwâr	36	24
10-20,000 troedfedd sgwâr	5	9
20-50,000 troedfedd sgwâr	0	0
>50,000 troedfedd sgwâr	2	67
Cyfanswm	43	100

Ffynhonnell: CoStar

6.26 Mae tystiolaeth bod gwerthoedd rhent yn y farchnad ddiwydiannol wedi bod yn cynyddu yng Ngogledd Cymru ac Ynys Môn (£5 y droedfedd sgwâr) ac ar hyn o bryd ar eu lefel uchaf ers 10 mlynedd. Mae'r gwerthoedd rhent cyfredol yn uwch na'r cyfartaledd a nodir yn adroddiad diweddaraf JLL yn 2018 (£4.50 y droedfedd sgwâr) sy'n awgrymu bod gwerthoedd rhent yn parhau i gynyddu.

6.27 Mae rhenti swyddfa hefyd wedi bod yn cynyddu. Fodd bynnag, mae'r gwerthoedd rhent cyfredol (£9.50) yn dal i fod ychydig yn is na'r lefel uchaf ers 10 mlynedd a welwyd yn lleol (£10 y droedfedd sgwâr) ac yn rhanbarthol (£11 y droedfedd sgwâr).

6.28 Er gwaethaf rhenti'n cynyddu a chyflenwad cyfyngedig o dir masnachol, canfu astudiaeth JLL (2018) fwlch hyfywedd sylweddol ar gyfer datblygiadau newydd a chydnabu mai dim ond drwy gynnig cyllid llenwi bwlch (cymorth grant) i ddatblygwyr sector preifat neu drwy ddatblygiad gan y sector cyhoeddus y caiff gofod newydd ei gyflawni.

Y sail resymegol dros ddewis y safle a'r strategaeth gyflawni arfaethedig

6.29 Yn seiliedig ar yr adolygiad o'r dystiolaeth, mae'n ymddangos bod achos dros gynnwys safle Bryn Cefni yn y gweithrediad SES. Mae hyn am y rhesymau a ganlyn:

- Er bod y safle'n fach, gellir ei ystyried yn safle strategol yng nghyd-destun ei farchnad leol.
- Mae cynnwys y safle yn cefnogi pennu'r safle fel un o'r prif safleoedd ar gyfer defnydd B1, B2 a B8 yn y Cynllun Datblygu Lleol ac mae ganddo gefnogaeth rhanddeiliaid rhanbarthol.
- Mae dadansoddiadau o'r farchnad yn awgrymu bod diffyg yn y cyflenwad o ofod swyddfa a gofod diwydiannol yn yr ardal leol a allai fod yn cyfyngu ar dwf. Mae JLL yn nodi bod marchnad ddiwydiannol Ynys Môn yn gryfach na'r farchnad swyddfeydd a bod angen am unedau diwydiannol er mwyn ateb y galw yn lleol. Er nad yw datblygiad arfaethedig Wylfa Newydd i fynd ymlaen bellach, mae ymgynghoriadau wedi awgrymu bod y galw diwydiannol lleol yn dal yn debygol o fod yn gryf.

- Mae gwerthoedd rhent cyfartalog yn is na'r lefel sydd ei hangen er mwyn i ddatblygiad hapfasnachol fod yn hyfyw, ac mae hynny'n rheswm dros ymyrraeth gyhoeddus.
- Bydd darparu safleoedd cyflogaeth pellach ym Mryn Cefni hefyd yn ategu ffordd gyswllt strategol newydd Llangefni a gwblhawyd yn ddiweddar.

6.30 Y bwriad ar gyfer Bryn Cefni yw darparu unedau hybrid B1/B2 hyblyg hyd at 5,000 troedfedd sgwâr i ateb y galw yn lleol am y math hwn o safle masnachol sy'n ymddangos i fod yn gyson â'r galw yn y farchnad.

Gweithgareddau cyflawni

6.31 Safle bach yw Bryn Cefni, ond mae ganddo seilwaith sylfaenol a dim ond seilwaith eilaidd sydd ei angen. Felly fe'i nodwyd fel safle y gellir ei gyflawni'n gyflym. Mae'r safle yn agos at gam cynharach o barc busnes Bryn Cefni a ddatblygwyd yn ddiweddar fel rhan o raglen flaenorol. Mae hefyd yn agos at ffordd gyswllt newydd Llangefni a gwblhawyd yn gynharach yn y flwyddyn.

6.32 Mae angen gwaith rhagarweiniol a gwaith seilwaith ar y safle (gan gynnwys: Draenio Sylfaenol, Ymestyn Cyfleustodau, Ymgynghorwyr Dylunio, Arolygon Cyn-gynllunio, Caffael contractwyr) cyn y gellir ei gynnig i'r sector preifat. Mae'r farchnad gyfredol yn enwedig yn Ynys Môn yn anodd o achos y bwlch rhwng gwerth terfynol a datblygiad. Gellir priodoli rhan o'r 'bwlch' i gostau gwasanaethu safle, costau seilwaith a chostau paratoi safle sy'n gallu bod yn rhwystr i ddatblygiad gan y sector preifat.

6.33 Ar ôl ei gwblhau, bydd y safle yn darparu cyfanswm o 1.82 ha o dir cyflogaeth â gwasanaethau.

Cynnydd ar Gyflawni

6.34 Mae'r gwaith ar y safle ar ei hôl hi, ond fe gychwynnodd yn ddiweddar a phenodwyd y contractwr o Ogledd Cymru, GH Jones, i oruchwylio'r gwaith seilwaith.

6.35 Rhagwelir y bydd mwyafrif y gwaith wedi'i gwblhau erbyn mis Tachwedd 2019. Mae'r prosiect yn dal i fod ar y trywydd iawn i gyflawni'r amserlen hon ac adroddir bod costau'r gwaith o fewn y gyllideb. Ar y cyfan, isel iawn yw'r risg na fydd y prosiect yn sicrhau ei dargedau allbwn erbyn diwedd y cyfnod cyflawni.

Rheoli a Monitro'r Prosiect

6.36 Mae Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo a Rheolwr Technegol o fewn Llywodraeth Cymru yn goruchwylio'r gwaith o gyflawni safle Bryn Cefni. Mae'r ddau yn beirianwyr profiadol sydd â hanes cryf o gyflawni ymyriadau tebyg.

6.37 Am fod datblygiad Bryn Cefni yn gymharol fach, anffurfiol yw'r gwaith o fonitro'r prosiect, ac mae'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo yn cadw mewn cysylltiad rheolaidd â'r prif gontractwr sy'n adrodd ar gynnydd ac unrhyw risgiau neu bryderon posibl. Nid yw hyn mor fanwl na chynhwysfawr â'r adroddiadau cynnydd a ddarperir ar gyfer safleoedd eraill ond mae'n rhesymol o ystyried graddfa lawer llai y prosiect hwn.

Themâu trawsbynciol

6.38 Nid oes cymaint o waith monitro ffurfiol ar gyfer y themâu trawsbynciol ym Mryn Cefni. Fodd bynnag, mae hyn yn adlewyrchu graddfa fach y prosiect hwn, a olygai mai prin oedd y cyfleoedd i sicrhau buddion i'r gymuned fel rhan o'r contract. Felly, prif gyfraniad y safle i'r themâu trawsbynciol yw drwy ei ymlyniad wrth safonau Llywodraeth Cymru ar gyfer cyfle cyfartal a chynaliadwyedd (gweler Tabl 4.1). Mae'r dystiolaeth ar gyfer hyn wedi'i hymgorffori yn y dogfennau tendro a'r contract gyda'r cyflenwr.

Casgliadau

- Roedd sail resymegol gref dros gynnwys safle Bryn Cefni yn SES. Er bod y gwaith ar yr orsaf ynni wedi'i ohirio ar hyn o bryd, mae angen cynyddu'r cyflenwad o ofod cyflogaeth a chreu cyflogaeth yn lleol. Er nad yw Bryn Cefni efallai yn cael ei gydnabod fel safle strategol yn genedlaethol, ystyrir bod y safle'n strategol yng nghyd-destun Ynys Môn.
- Mae tystiolaeth dda o alw yn y farchnad am y mathau o unedau a gaiff eu darparu ym Mryn Cefni. Yn ogystal, nid oes cyflenwad digonol o ofod, a bydd yr ymyriad yn helpu i fynd i'r afael â hynny.
- Mae aliniad strategol cryf gyda datblygiad y ffordd gyswllt newydd, sy'n rhedeg yn agos at y safle.
- Er bod oedi cyn dechrau'r prosiect, mae contractwr bellach wedi'i benodi ac mae'r gwaith ar y safle yn mynd rhagddo. Rhagwelir y bydd y safle wedi'i gwblhau erbyn mis Tachwedd 2019.

- Am fod y safle'n fach, anffurfiol yw'r diweddariadau rheoli prosiect ar gyfer monitro cynnydd. Mae'r monitro hwn yn cynnwys galwadau ffôn, e-byst a chyfarfodydd rheolaidd rhwng y swyddog arweiniol eiddo rhanbarthol, y rheolwr prosiect technegol a'r prif gontractwr.
- Am fod y prosiect yn fach a'r cyfnod adeiladu yn fyr, byddai'r amser fyddai ei angen i wneud gwaith monitro manwl yn erbyn themâu trawsbynciol wedi bod yn afrealistig.

7. Dwyrain Cross Hands (Cam 2)

7.1 Mae'r bennod hon yn canolbwyntio ar safle Dwyrain Cross Hands (Cam 2) ac yn asesu'r broses o ddewis y safle, sail resymegol y prosiect a'r cynnydd ar y safle hyd yma.

Cefndir y Safle

7.2 Cwblhawyd Cam 1 safle Cross Hands yn ddiweddar ac mae bron yn llawn. Yng Ngham 2 mae angen gwaith seilwaith sy'n cynnwys adeiladu ffyrdd, gwasanaethau, gwaith daear a thirlunio cyn y gellir ei gynnig i'r sector preifat. Mae uwchgynllun wedi'i lunio ar gyfer y safle, gyda'r bwriad o ddarparu 8 ha (targed allbwn ERDF) ar gyfer datblygiadau eiddo cyflogaeth B1 a B8. £5,535,287 yw cyfanswm gwerth prosiect y gwaith safle, ac mae £2,435,526 ohono yn gyllid ERDF.

Y Cyd-destun Polisi

Strategaeth Adfywio Economaidd Dinas-ranbarth Bae Abertawe, 2013 - 2030 (Dinas-ranbarth Bae Abertawe, 2013[61])

7.3 Roedd strategaeth economaidd y rhanbarth yn cydnabod heriau mewn perthynas â *"Thir, Eiddo a Seilwaith, er gwaethaf y buddsoddiad sylweddol yn adeiladwaith ffisegol y Dinas-ranbarth dros y degawd diwethaf, bod heriau mawr yn parhau, ac nad yw ei seilwaith yn diwallu anghenion bsuensau modern, a'r gymuned, ar hyn o bryd".*

7.4 Mewn ymateb i'r her hon, amlygir safle Cross Hands fel lleoliad cyflogaeth strategol. Mae'n nodi'r *"llu o gyfleoedd cyflogaeth a buddsoddi a allai ddeillio o barhau i ddatblygu'r safleoedd cyflogaeth yn llwyddiannus ac y bydd yr ymdrechion yn canolbwyntio i ddechrau ar safleoedd allweddol gan gynnwys Parc Bwyd Cross Hands".*

7.5 Mae'r strategaeth hefyd yn cydnabod bod heriau o ran hyfywedd ac oedi wrth ddatblygu ac felly mae'n blaenoriaethu *"ymchwilio i ddulliau newydd o ddatgloi datblygiadau strategol sydd wedi cael eu hatal mewn partneriaeth â datblygwyr preifat a buddsoddwyr sefydliadol".*

[61] Dinas-ranbarth Bae Abertawe (2013) Strategaeth Adfywio Economaidd Dinas-ranbarth Bae Abertawe, 2013-2020

7.6 Mae'r blaenoriaethau hyn yn dangos pwysigrwydd strategol safle Cross Hands a'r angen i ymyrryd er mwyn helpu i ddod â safleoedd ymlaen.

Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Caerfyrddin, 2006 – 2021 (Cyngor Sir Caerfyrddin, 2014[62])

7.7 Mae'r safle wedi'i nodi ym map cynigion yr CDLl fel *'Ardal Gyflogaeth Arfaethedig'* gyda dosbarthiadau B1 a B8 ar gyfer defnydd a ganiateir, ac mae wedi'i leoli yn *Ardal Twf 3.*

7.8 Caiff *Polisi EMP1 Diogelu Safleoedd Cyflogaeth* y Cynllun Datblygu Lleol sy'n ymdrin â dyraniadau tir cyflogaeth a ddynodir drwy bolisi SP7 a safleoedd cyflogaeth sy'n bodoli eisoes ei ddiogelu ar gyfer defnyddiau o'r fath (B1, B2, B8) ac mae'n berthnasol i Ddwyrain Cross Hands.

Cynllun Datblygu Lleol yn yr arfaeth, Cyngor Sir Caerfyrddin, 2018 – 2033 (Cyngor Sir Caerfyrddin, 2018[63])

7.9 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wrthi'n adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig ac mae safle Cross Hands yn cael ei gynnig fel safle cyflogaeth strategol o fewn y cynllun datblygu lleol sydd yn yr arfaeth.

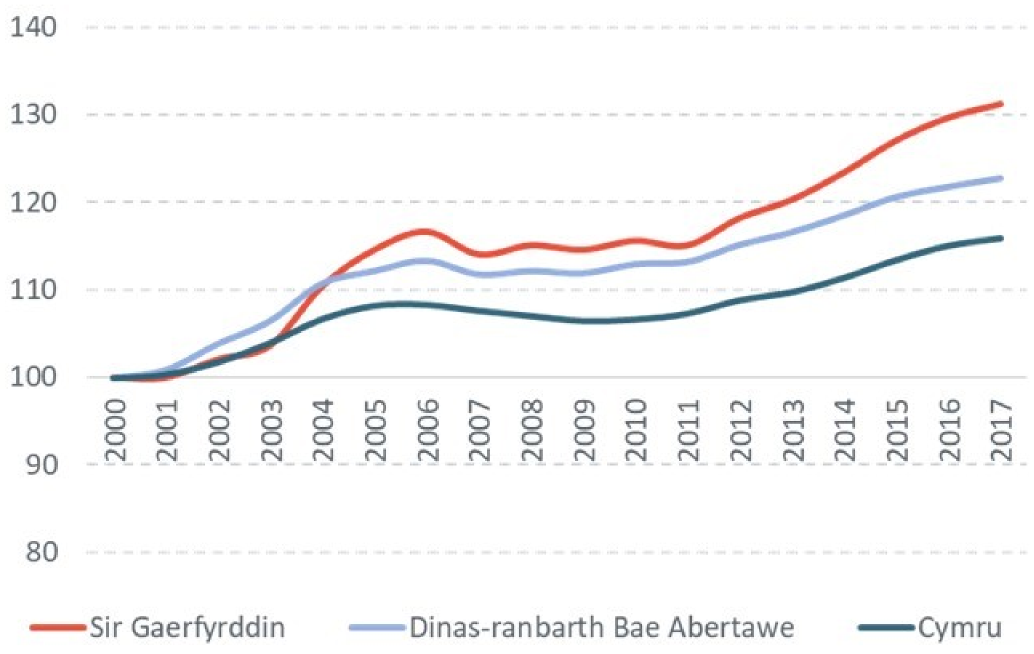
Y Cyd-destun Economaidd a Chyd-destun y Farchnad Lafur

7.10 Roedd gan Sir Gaerfyrddin boblogaeth o 188,000[64] yn 2017 ac mae'n gartref i dros 6,000 o fusnesau[65] sy'n cefnogi 84,000 o swyddi[66]. Mae perfformiad diweddar yr economi wedi bod yn gryf; mae nifer y swyddi wedi cynyddu ar gyfradd gyflymach na'r cyfartaledd ar gyfer Dinas-ranbarth Bae Abertawe a Chymru gyfan. Mae'r farchnad swyddi hefyd wedi gweld adferiad cryf o'r dirywiad economaidd o 2011 ymlaen.

---

[62] Cyngor Sir Caerfyrddin (2014) Cynllun Datblygu Lleol 2006-21
[63] Cyngor Sir Caerfyrddin (2018) Cynllun Datblygu Lleol yn yr arfaeth, 2018-2033
[64] ONS (2018e) Mid year population estimates
[65] ONS (2018c) UK Business Counts
[66] ONS (2018d) Employees in the UK: 2018

Ffigur 7.1: Mynegai newid cyflogaeth (2000 = 100)



Ffynhonnell: Dwysedd swyddi (ONS). Data wedi'i lyfnhau ar sail cyfartaleddau symudol tair blynedd.

7.11 Mae prif gryfderau Sir Gaerfyrddin fel a ganlyn:

- Crynodiad uchel o swyddi yn y sector modurol (cyniferydd lleoliad (Cyniferydd Lleoliad) o 2.54). Fodd bynnag, gallai cau ffatri gweithgynhyrchu rhannau ceir Schaeffler yn Llanelli a hefyd cau Ford ym Mhen-y-bont ar Ogwr effeithio ar fusnesau modurol yn Sir Gaerfyrddin.
- Lefelau diweithdra isel, gyda 3.7 y cant o breswylwyr economaidd weithgar yn ddi-waith, sy'n is na'r lefel genedlaethol o 4.5 y cant.
- Dwysedd swyddi cymharol uchel (0.76 o swyddi i bob person o oedran gweithio) sy'n cymharu â'r cyfartaledd cenedlaethol.
- Dwysedd busnes uchel, gyda 56 o fusnesau i bob 1,000 o breswylwyr o oedran gweithio, sy'n uwch na Dinas-ranbarth Bae Abertawe a Chymru. Fodd bynnag, mae'r data'n awgrymu bod nifer y microfusnesau uwch na'r cyfartaledd, a gallai hynny adlewyrchu gwendid o ran y galw yn yr economi.

7.12 Fodd bynnag, mae Tabl 6.1 yn tynnu sylw at nifer o heriau economaidd a heriau yn y farchnad lafur:

- Mae gwerth ychwanegol gros fesul swydd wedi'i llenwi yn Sir Gaerfyrddin (£39,000) yn is na Dinas-ranbarth Bae Abertawe (£42,000) a Chymru

(£44,000), sy'n awgrymu bod cynhyrchiant yn is yn lleol. Gallai hyn gael ei waethygu ymhellach drwy golli Schaeffler a cholli swyddi gwerth uchel eraill ym maes gweithgynhyrchu a'r gadwyn gyflenwi.

- Mae'r boblogaeth oedran gweithio (59 y cant) yn is na lefelau rhanbarthol a chenedlaethol (61 y cant), ochr yn ochr â chyfradd anweithgarwch economaidd sydd ychydig yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol.
- Er gwaethaf y dwysedd busnes uchel yn yr ardal, mae cyfraddau busnesau newydd yn is na'r rhai a welir yn genedlaethol.
- Cyfran uchel o gyflogaeth yn y sector cyhoeddus.

Tabl 7.1: Dangosyddion economaidd a marchnad lafur Sir Gaerfyrddin

	Sir Gaerfyrddin	Dinas-ranbarth Bae Abertawe	Cymru
Gwerth ychwanegol gros fesul swydd wedi'i llenwi* (£), 2017	38,987	42,095	44,400
Dwysedd busnes (busnesau fesul 1,000 o breswylwyr oedran gweithio), 2017	56	49.5	53.5
Cyfradd cychwyn busnes (busnesau newydd fesul 1,000 o'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	5.7	5.3	7.3
% cyflogaeth yn y sector preifat, 2017	73.3	74.0	76.1
Dwysedd swyddi (cymhareb swyddi i'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	0.76	0.73	0.76
Canran y boblogaeth sydd o oedran gweithio (%), 2018	58.8	60.8	61.3
Cyfradd anweithgarwch economaidd (% o'r boblogaeth oedran gweithio), 2018-19	25.4	26.1	23.3
Cyfradd diweithdra (% y boblogaeth sy'n weithgar yn economaidd), 2018-19	3.70	4.80	4.5
% o'r boblogaeth oedran gweithio sydd â chymhwyster Lefel 3+, 2018	52.8	54.2	55.1

Ffynhonnell: ONS (Cynhyrchiant Rhanbarthol ac Is-ranbarthol yn y DU, Demograffeg Busnes, Amcangyfrifon Canol Blwyddyn o'r Bobolgaeth, Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth, Amcangyfrifon Diweithdra yn Seiliedig ar Fodel, Data Dwysedd Swyddi).

*Mae'r data ar gyfer De-orllewin Cymru, sef yr ardal NUTS3 sy'n cyfateb agosaf

7.13 Mae dadansoddiad o hygyrchedd swyddi yn Cross Hands i bobl sy'n hawlio Credyd Cynhwysol neu Lwfans Ceisio Gwaith yn dangos y canlynol:

- Mae 600 o hawlwyr yn byw o fewn taith 15 munud mewn car (gyda'r crynodiad uchaf yn Rhydaman a'r cyffiniau), sy'n cynrychioli cyfradd hawlwyr o 2.4 y cant.
- Mae 6,400 o hawlwyr o fewn taith 30 munud mewn car, sy'n cynrychioli cyfradd hawlwyr o 2.3 y cant.

7.14 Nodwyd y gwnaed gwelliannau i drafnidiaeth gyhoeddus rhwng Cross Hands a Llanelli, sydd â rhai o'r cymdogaethau mwyaf difreintiedig yn Sir Gaerfyrddin. Mae hyn yn golygu bod Cross Hands wedi'i alinio'n dda ag ymyriadau eraill a gallai helpu i fynd i'r afael ag amddifadedd. Ategir y prosiect hefyd gan fentrau sgiliau eraill, megis Dosbarth Busnes. Mae hon yn fenter sy'n annog busnesau ac ysgolion i weithio gyda'i gilydd i sicrhau bod ymadawyr o'r ysgol a hoffai fynd i weithio yn syth yn diwallu anghenion sgiliau cyflogwyr.

Cyd-destun y Farchnad Eiddo

7.15 Roedd asesiad o'r farchnad gan JLL (JLL, 2019[67]) mewn perthynas â gofod cyflogaeth newydd a gynigiwyd ar gyfer Dwyrain Cross Hands - Plot 3 yn gweld Dwyrain Cross Hands fel safle strategol allweddol ar gyfer Sir Gaerfyrddin, ac er bod yr asesiad yn canolbwyntio ar blot penodol o Gam 2 a hyfywedd 'Hwb' Hybrid B1/B2 yng Ngham 2, mae'r sylwadau mewn perthynas â'r galw yn y farchnad yn berthnasol i'r safle cyfan.

7.16 Mae'r adroddiad yn argymell y dylai'r safle dargedu "*a wide-ranging mix of uses including B1, B2 & B8 uses, targeting high value added whilst retaining flexibility to capture those mobile projects that are prepared to consider this location*."

7.17 Mae'r adroddiad yn benodol yn argymell dull gweithredu seiliedig ar Hwb, sef canolfan ddeori sy'n darparu gofod busnes a gofod diwydiannol o amgylch swyddogaeth ganolog i reoli'r ystâd gan rannu gwasanaethau, gan gynnwys y canlynol:

[67] Jones Lang Lasalle (2019) Cross Hands Strategic Employment Site, Carmarthenshire (ar ran Llywodraeth Cymru)

- **Gofod swyddfa B1** – elfen swyddfa wedi'i chyfyngu sy'n cynnig hyblygrwydd o ran cynllun mewnol, h.y. unedau y gellir eu cyfuno a'u hisrannu fel sy'n ofynnol gan feddianwyr.
- **Gofod diwydiannol** – dylai'r gofod diwydiannol fod yn benodol o ran ei ddyluniad i ddarparu pum uned benodol, sy'n amrywio o ran eu maint i ddarparu cymysgedd mwy hyblyg o ofod.

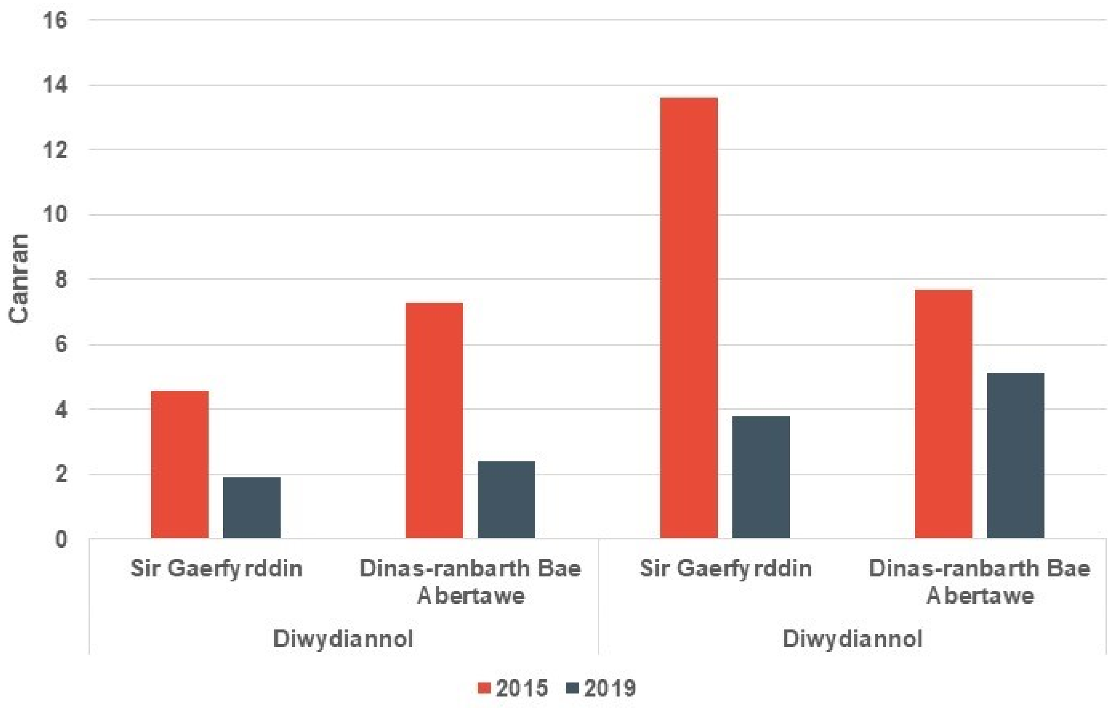
7.18 Mae'r adroddiad yn awgrymu y byddai cymysgedd o ofod hyblyg sy'n amrywio o ran maint a manyleb yn caniatáu i'r safle fod yn hyblyg yn wyneb newidiadau yn y galw mewn marchnadoedd swyddfa a diwydiannol. Er enghraifft, mae angen unedau llai ar gyfer meddianwyr swyddfeydd tra bo angen manylebau mwy pwrpasol ar gwmnïau gweithgynhyrchu a logisteg.

7.19 Mae tueddiadau diweddar y farchnad yn dangos y bu gostyngiad yn argaeledd gofod swyddfa a gofod diwydiannol. Mae hyn yn wir am Sir Gaerfyrddin a Dinas-ranbarth Bae Abertawe (gweler Ffigur 7.2).

7.20 Ar hyn o bryd mae tua 88,000 troedfedd sgwâr (1.9 y cant) o ofod diwydiannol gwag yn Sir Gaerfyrddin a dim ond 26,500 troedfedd sgwâr (2,500 metr sgwâr) (3.8 y cant) o ofod swyddfa gwag. Mae'r rhan fwyaf o'r gofod sy'n weddill naill ai o safon wael neu gyfartalog gyda dim ond dau eiddo swyddfa (Dragon 24 a Landmark) ac un eiddo diwydiannol (Dewhirst Building) yn cael sgôr uwch na thair seren yn CoStar. Felly nid yw'r cyflenwad o ofod swyddfa a gofod diwydiannol yn ddigonol yn Sir Gaerfyrddin.

7.21 Fel yn achos ardaloedd eraill ar draws Cymru, mae'r diffyg gofod masnachol sydd ar gael yn debygol o fod yn cyfyngu ar allu'r ardal i ddenu mewnfuddsoddiad a chefnogi twf busnesau brodorol.

Ffigur 7.2: Cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag, 2015-2019



Ffynhonnell: CoStar

7.22 Bu 31 o gytundebau ar gyfer gofod swyddfa yn Sir Gaerfyrddin ers 2015. Roedd y mwyafrif (30) o'r rhain ar gyfer unedau bach o dan 5,000 troedfedd sgwâr a bu un cytundeb ar gyfer mwy na 20,000 troedfedd sgwâr, a gymerwyd gan denant heb ei ddatgelu (21,200 troedfedd sgwâr) wedi'i leoli yn Heol Sur.

7.23 Mae adroddiad JLL ar gyfer Cross Hands yn cydnabod bod y galw lleol wedi cynyddu'n gyson a bod rhenti ar y cyfan wedi dychwelyd at eu lefel uchaf, sef £12-14 y droedfedd sgwâr ar gyfer gofod swyddfa y tu allan i'r dref o safon.

Tabl 7.2: Cytundebau swyddfa yn ôl maint yn Sir Gaerfyrddin, 2015-2019

	Nifer y cytundebau	% y gofod ar brydles
<5,000 troedfedd sgwâr	30	65
5,000-10,000 troedfedd sgwâr	0	0
10,000-20,000 troedfedd sgwâr	0	0
>20,000 troedfedd sgwâr	1	35
Cyfanswm	31	100

Ffynhonnell: CoStar

7.24 Mae'r farchnad ddiwydiannol wedi bod ychydig yn llai egnïol, gyda 26 o gytundebau wedi'u cofnodi ar CoStar ers 2015. Mae'r mwyafrif (21) o'r rhain wedi bod ar gyfer gofod cymedrol o 10,000 troedfedd sgwâr neu lai. Bu pedwar

cytundeb canolig eu maint rhwng 10,000 ac 20,000 troedfedd sgwâr, wedi'u lleoli yn Spring Gardens (Western Seeds), Dairy Park (Argip Technologies) a Phont Henri (heb ei ddatgelu). Bu un cytundeb mawr hefyd am dros 127,000 troedfedd ar hen safle Welsh Country Foods ym Mharc Busnes y Strade gyda'r tenant Thales Technology.

7.25 Mae adroddiad JLL yn awgrymu bod *“considerable merit in the development of additional floorspace in Cross Hands as there little available supply available for existing and new businesses to consider at this time”.*

Tabl 7.3: Cytundebau diwydiannol yn ôl maint yn Sir Gaerfyrddin, 2015-2019

	Nifer y cytundebau	% y gofod ar brydles
<10,000 troedfedd sgwâr	18	17
10-20,000 troedfedd sgwâr	3	9
20-50,000 troedfedd sgwâr	4	20
>50,000 troedfedd sgwâr	1	53
Cyfanswm	26	100

Ffynhonnell: CoStar

7.26 Mae gwerthoedd rhent yn y farchnad ddiwydiannol wedi bod yn cynyddu yn Sir Gaerfyrddin (£4.60 y droedfedd sgwâr ar hyn o bryd), y lefel uchaf ers 10 mlynedd, sy'n cymharu â'r rhenti cyraeddadwy a nodwyd yn adroddiad diweddaraf JLL yn 2018 (£4.50 - £5.00 y droedfedd sgwâr) ac sydd bron i 30 y cant yn uwch na'r cyfartaledd 10 mlynedd.

7.27 Mae rhenti swyddfa wedi cynyddu dros y 12 mis diwethaf. Fodd bynnag, mae'r gwerthoedd rhent cyfredol (£8.80 y droedfedd sgwâr) yn dal yn sylweddol is na'r lefel uchaf ers 10 mlynedd a welir yn lleol (£9.70 y droedfedd sgwâr) ac yn rhanbarthol (£11 y droedfedd sgwâr). Mae'r gwerthoedd rhent cyfredol yn lleol yn dal i fod ychydig yn is na'r hyn y dywedir ei fod yn gyraeddadwy yn adroddiad diweddaraf JLL (£9 - £13 y droedfedd sgwâr).

7.28 Yn ogystal, mae'r Parc Bwyd a'r Parc Busnes cyfagos yn Cross Hands bron yn llawn, sy'n dangos bod galw yn y farchnad am unedau swyddfa ac unedau diwydiannol yn yr ardal.

7.29 Er gwaethaf hyn, mae bwlch hyfywedd sylweddol o hyd ar draws Sir Gaerfyrddin a Dinas-ranbarth Bae Abertawe. Canfu adroddiad JLL fod y bwlch hyfywedd mor uchel â 40 y cant. Er bod rhywfaint o dystiolaeth bod y bwlch yn culhau, mae JLL yn disgwyl i'r bwlch barhau hyd y gellir rhagweld. O ganlyniad, mae'r adroddiad yn

argymell ymyrraeth gyhoeddus i oresgyn y bwlch hyfywedd, denu buddsoddiad a chefnogi twf busnesau presennol.

Y sail resymegol dros ddewis y safle a'r strategaeth gyflawni arfaethedig

7.30 Yn seiliedig ar y data economaidd-gymdeithasol, gwybodaeth am y farchnad eiddo ac ymgynghoriadau â rhanddeiliaid, gellir cyfiawnhau cynnwys safle Cam 2 Cross Hands yn y gweithrediad SES am y rhesymau canlynol:

- Adnabyddir Cross Hands fel safle cyflogaeth strategol yn rhanbarthol ac yn lleol, y gellir ei gyflawni'n realistig o fewn amserlenni'r rhaglen.
- Mae datblygiad llwyddiannus Cam 1 Cross Hands a'r Parc Bwyd a'r Parc Busnes cyfagos yn dangos bod modd cyflawni'r prosiect, yn ogystal â bod galw mawr yn y farchnad.
- Mae dadansoddiadau o'r farchnad yn dangos bod diffyg gofod swyddfa a gofod diwydiannol modern o safon uchel yn yr ardal leol, a gallai hynny fod yn cyfyngu ar dwf.
- Mae gwerthoedd rhent cyfartalog yn is na'r lefel sydd ei hangen er mwyn i ddatblygiad hapfasnachol fod yn hyfyw, sy'n rhoi rheswm dros ymyrraeth gyhoeddus.
- Er bod y gyfradd diweithdra leol yn isel, mae Cross Hands mewn lleoliad da i gael mynediad i'r farchnad lafur yn Llanelli, Rhydaman a Chaerfyrddin. Caiff y safle ei ategu gan welliannau i drafnidiaeth gyhoeddus i Lanelli a fydd yn gwella hygyrchedd cyflogaeth i bobl mewn cymunedau difreintiedig.

7.31 Er bod uchelgais i ddenu buddsoddiadau mawr newydd i'r rhanbarth, yn ymarferol mae'r safle'n debygol o wasanaethu'r sylfaen fusnes bresennol a hoffai ehangu neu symud i eiddo gwell. Fodd bynnag, gan adeiladu ar lwyddiant y Parc Bwyd, a gydnabyddir fel clwstwr cenedlaethol, mae'n bosibl y gellid denu buddsoddiadau rhyddsymudol i'r ardal.

Gweithgareddau cyflawni

7.32 Er bod gan Gyngor Sir Caerfyrddin yr hawliau cyffredinol i'r tir drwy gyfrwng Gorchymyn Prynu Gorfodol ac er ei fod yn berchen ar fwyafrif y safle, roedd angen achos cyfreithiol o hyd ar ran fach o'r safle, a oedd yn rhan o ddaliad tir mwy a oedd yn rhan o Gam 1.

7.33 Gweithredwyd cytundeb Cyd-fenter rhwng Sir Gaerfyrddin a Llywodraeth Cymru yn 2016 i helpu i gyflawni'r safle.

7.34 Yn dilyn y cytundeb Cyd-fenter, cwblhawyd ystod o waith rhagarweiniol, a oedd yn cynnwys:

- diweddariadau i'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol;
- diweddariadau i'r Arolwg Ecolegol;
- diweddariadau i'r Arolwg Topograffig; a
- diweddariadau i'r Ymchwiliad Tir.

Cynnydd ar Gyflawni

7.35 Er y rhagwelwyd y byddai problemau posibl yn ymwneud â gwaith mwyngloddio ar y safle yn y gorffennol, cadarnhawyd hyn gan y gwaith ar gyfer yr Ymchwiliad Tir. Mae hyn wedi gohirio'r cynnydd ar y prosiect, ond ymdriniwyd â'r materion hyn bellach ac mae'r prosiect wedi ailddechrau.

7.36 Mae'r broses gaffael bellach wedi'i chwblhau a dewiswyd prif gontractwr i oruchwylio'r gwaith a rheoli'r prosiect. Ar hyn o bryd, mae penodiad y contractwr a ddewiswyd yn cael ei gymeradwyo, a disgwylir llythyr penodi yn fuan iawn.

7.37 Bydd camau nesaf y broses yn gweld Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Caerfyrddin yn cytuno ar raglen rheoli a monitro prosiect sy'n gallu monitro cynnydd y prosiect a'r cynnydd ariannol ar gyfer gweddill y gwaith. Bydd hyn yn ystyried sut y gall y contractwr a'r datblygiad sicrhau'r budd mwyaf i gymdeithas a bod themâu trawsbynciol yn cael eu cyflawni drwy gydol y gwaith o ddatblygu'r safle.

7.38 Rhagwelir y bydd y gwaith yn cychwyn ar y safle yn yr ychydig fisoedd nesaf, ond bydd yr oedi i'r prosiect yn effeithio ar dynnu cyllid i lawr a oedd wedi'i broffilio, y disgwylid iddo gael ei gwblhau yng Ngwanwyn 2020. Mae manylion ar yr amserlen ddiwygiedig ar gyfer y prosiect yn Nhabl 7.4.

Tabl 7.4: Amserlen a Cherrig Milltir y Gweithrediad ar gyfer Cross Hands

Cerrig Milltir Rhaglen / Allweddol	Cwblhau Gwirioneddol / Cynlluniedig
Arolygon / Ymchwiliadau	Mawrth-19
Dyluniadau Manwl	Mawrth-19
Cynllunio - Cymeradwyaeth Materion Wrth Gefn	Gorff-19
Cyflawni Amodau	Gorff-19
Caffael ar gyfer Capio Gwaith mwyngloddio	Ion-19
Capio Gwaith Mwyngloddio	Hydref-19
Caffael Gwaith Ecoleg Uwch / Coedlannu	Ion/Chwef-19
Coedlannu a Chlirio'r Prif Safle	Medi/Hydref-19
Tendro'r Prif Gontract	Chwef/Mawrth-19
Dyfarnu'r Prif Gontract	Medi-19
Cwblhau yn Ymarferol (cyfnod adeiladu 9 mis)	Mehefin-20
Cadw	Mehefin-21
Hawliad Terfynol	Medi-21

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

Rheoli a Monitro'r Prosiect

7.39 Oherwydd y cynnydd araf ar safle Dwyrain Cross Hands a'r gwaith heb gychwyn ar y safle, mae Llywodraeth Cymru wedi rheoli'r prosiect yn anffurfiol yn fewnol.

7.40 Fodd bynnag, mae prif gontractwr a fydd yn goruchwylio'r gwaith i fod i gael ei benodi ar unwaith. Pan fydd wedi'i benodi, cytunir ar raglen prosiect a fydd yn mesur y cynnydd ar gyflawni'r safle.

7.41 Mae'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo wedi cadarnhau bod Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Caerfyrddin ar hyn o bryd yn datblygu cynlluniau ar gyfer rheoli a monitro'r prosiect a fydd yn dilyn dull tebyg i'r rhai a ddefnyddiwyd yn Brocastle (gweler 5.39 i 5.42) a Thŷ Du (gweler 8.34 i 8.37).

Themâu trawsbynciol

7.42 Mae Tabl 4.1 yn dangos dangosyddion y themâu trawsbynciol perthnasol ar gyfer Cross Hands. Mae'r prosiect wedi cyfrannu at y themâu trawsbynciol drwy gadw at safonau a phrosesau Llywodraeth Cymru sy'n ymwneud â chyfle cyfartal, datblygu cynaliadwy a threchu tlodi.

7.43 Ymhlith y prif nodweddion o ran cynaliadwyedd amgylcheddol sydd wedi'u cynnwys yn yr uwchgynllun mae:

- Mesurau lliniaru sy'n amddiffyn cynefinoedd presennol ac yn creu cynefinoedd newydd
- Mae'r datblygiad o fewn pellter cerdded i'r llwybrau bysiau presennol a rhai arfaethedig, siopau lleol a gwasanaethau eraill, a fydd yn annog patrymau teithio cynaliadwy. Bydd y llwybr bws rhwng y safle a Llanelli hefyd yn helpu i drechu tlodi.
- Ymgorffori SDCau.

7.44 Ar hyn o bryd nid oes unrhyw fanylion ar gael am y buddion posibl y gellid eu darparu i'r gymuned (sy'n berthnasol i drechu tlodi). Fodd bynnag, bydd y cynllun rheoli a monitro prosiect yn rhestru dangosyddion a metrigau y bydd disgwyl i'r prif gontractwr adrodd arnynt drwy gydol y prosiect. Bydd hyn yn helpu i ddangos sut mae'r gwaith yn cyfrannu at y themâu trawsbynciol.

Casgliadau

- Roedd sail resymegol dda dros gynnwys safle Cross Hands yn SES. Caiff y safle ei ystyried yn un strategol yng nghyd-destun Sir Gaerfyrddin, ac mae cyfnodau datblygu blaenorol wedi denu cymysgedd o fusnesau lleol a meddianwyr mwy rhyddsymudol.
- Mae tystiolaeth dda o alw yn y farchnad am y mathau o unedau a fydd yn cael eu darparu yn Cross Hands. Mae yna hefyd ddiffyg gofod, a bydd yr ymyriad yn helpu i fynd i'r afael â hynny.
- Datblygwyd ystod o unedau busnes yn llwyddiannus yn y Parc Bwyd a'r Parc Busnes gerllaw, sy'n rhoi hyder y bydd yr ymyriad yn dod â datblygiad ymlaen (h.y. mae'r gadwyn resymeg yn gadarn).
- Gohiriwyd y gwaith safle yn sgil ymchwilio i waith mwyngloddio hanesyddol ar y safle. Fodd bynnag, mae disgwyl i'r prif gontract gael ei ddyfarnu yn fuan iawn a dylai'r cyfnod adeiladu gymryd naw mis i'w gwblhau ar ôl cychwyn. Mae'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo yn credu bod yr holl brif risgiau wedi'u goresgyn ac na ddylai fod unrhyw broblemau i gwrdd â'r amserlen hon.

- Er nad oes prosesau mewn lle ar gyfer rheoli a monitro contractau ar hyn o bryd, mae'r rhain wrthi'n cael eu llunio gan Lywodraeth Cymru a Chyngor Sir Caerfyrddin. Ar ôl ymgynghori â'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo rhoddwyd sicrwydd y bydd hyn yn dilyn dull tebyg i Dŷ Du a Brocastle, yn cynnwys adroddiadau monitro misol.
- Mae Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Caerfyrddin wrthi'n pennu'n derfynol sut i ymdrin â'r themâu trawsbynciol. Fodd bynnag, deellir y bydd y dull hefyd yn adlewyrchu'r rhai a ddefnyddir ar gyfer Tŷ Du a Brocastle.

8. Tŷ Du

8.1 Mae'r adran hon yn canolbwyntio ar p'un a oedd sail resymegol gref dros gynnwys Tŷ Du yn y gweithrediad SES ac yn asesu'r cynnydd hyd yn hyn yn yr un modd â phenodau blaenorol.

Cefndir y Safle

8.2 Mae Tŷ Du wedi'i leoli yn Nelson, tref ym Mwrdeistref Sirol Caerffili. Saif bum milltir i'r gogledd o Gaerffili a deng milltir i'r gogledd o Gaerdydd. Mae'r safle yn ei gyfanrwydd yn 19.2 ha, ond mae cyfran fawr o hyn ar gyfer datblygiadau preswyl. Cynigir neilltuo 3.8 ha at ddefnydd cyflogaeth (targed allbwn ERDF).

8.3 Amcangyfrifwyd bod cyfanswm gwerth y gwaith safle yn £4,108,362, ac y byddai £2,465,017 o hynny'n cael ei gyllido drwy ERDF. Mae'r amcangyfrifon diweddaraf yn rhagweld costau prosiect ychydig yn llai na £5 miliwn. Bydd y costau ychwanegol yn cael eu talu drwy adnoddau Llywodraeth Cymru.

8.4 Llywodraeth Cymru sy'n berchen ar y safle, ar ôl i Awdurdod Datblygu Cymru gynt ei gaffael er mwyn hwyluso cyfleoedd cyflogaeth. Ar hyn o bryd mae'r safle wedi'i glustnodi ar gyfer datblygiad B1 yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili. Yn flaenorol, roedd gan y safle ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad parc busnes, a ddaeth i ben. Mewn adolygiad o dir cyflogaeth dilynol (BE Group 2014) argymhellwyd y dylid datblygu'r safle ar gyfer cynllun defnydd cymysg oherwydd bod cyflenwad gormodol o dir cyflogaeth yn yr ardal a diffyg diddordeb gan y farchnad yn y safle at ddefnydd cyflogaeth.

8.5 Datblygodd Arup uwchgynllun darluniadol ar gyfer y safle, a gynigiodd 6,300 metr sgwâr o ddatblygiad B1 ar ymyl ddeheuol y safle. Byddai mynediad i hwn drwy'r ardal breswyl sy'n golygu y byddai angen i unrhyw ddatblygiad fod ar raddfa fach a pheidio ag achosi llif traffig mawr.

Y Cyd-destun Polisi

Powering the Welsh Economy (Prifddinas-ranbarth Caerdydd 2015)

8.6 Mae Caerffili yn rhan o Brifddinas-ranbarth Caerdydd ac felly mae'n dod o dan y weledigaeth strategol a nodir yn PWE (a grynhoir ym Mhennod 3). Mae'r buddsoddiad yn Nhŷ Du yn gyson â'r strategaeth hon, yn yr ystyr ei fod yn cydnabod yr angen am ymyrraeth gyhoeddus i gynyddu cyflenwad Prifddinas-

ranbarth Caerdydd o safleoedd cyflogaeth. Fodd bynnag, mae hefyd yn pwysleisio'r angen i flaenoriaethu prosiectau ar sail galw yn y farchnad ac effaith economaidd, a hefyd ystyried sut y gallent ddiwallu anghenion cymunedau difreintiedig.

8.7 Mae'n amlwg y gallai Tŷ Du helpu i gyflawni'r ail o'r meini prawf hyn; mae'r safle'n agos at nifer o ardaloedd difreintiedig ac yn hygyrch i nifer fawr o bobl ddi-waith (gweler isod). Fodd bynnag, mae'n llai eglur y gellir ystyried Tŷ Du yn safle blaenoriaeth yng nghyd-destun Prifddinas-ranbarth Caerdydd[68]. Fel y dangosir isod, mae'r galw yn y farchnad yn y lleoliad hwn yn weddol wan ac wedi'i gyfyngu i ofynion lleol ar raddfa fach. Serch hynny, cadarnhaodd y Tîm Ymgysylltu Rhanbarthol fod rhanddeiliaid rhanbarthol yn cefnogi datblygu'r safle. Roedd hyn yn rhannol oherwydd bod Llywodraeth Cymru yn berchen ar y safle ac felly roedd yn bosibl ei gyflawni yn yr amser sydd ar gael.

8.8 Mae buddsoddi yn Nhŷ Du hefyd yn gyson â'r thema Cysylltedd yn PWE, sy'n blaenoriaethu datblygu Metro Dinas-ranbarth Caerdydd ("*rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus fodern, integredig, aml-foddol o ansawdd uchel*"). Mae'r strategaeth yn pwysleisio pwysigrwydd sicrhau bod cynigion datblygu wedi'u halinio â'r buddsoddiad trafnidiaeth hwn er mwyn sicrhau'r buddion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol mwyaf posibl. Nid yw'r cynigion i gysylltu Nelson â'r rhwydwaith Metro, a fyddai'n golygu bod y datblygiad yn Nhŷ Du yn gyson â nodau ac amcanion PWE, wedi'u cadarnhau eto.

Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili (CDLl) (Cyngor Caerffili, 2010[69])

8.9 Fel y nodwyd uchod, mae Tŷ Du wedi'i ddynodi yn yr CDLl fel safle cyflogaeth, sy'n addas ar gyfer datblygiad parc busnes gyda'r potensial i fod yn lleoliad ar gyfer cyfleoedd cyflogaeth arloesol a/neu gyfleusterau addysg uwch. Fodd bynnag, prin oedd y diddordeb yn y farchnad am y math hwn o ddatblygiad ac oherwydd hynny derbyniodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili gynigion ar gyfer datblygiad defnydd cymysg pan gyflwynwyd y cais cynllunio.

[68] Dylid nodi bod sawl ardal ym Mhrifddinas-ranbarth Caerdydd nad ydynt o fewn GCC ac felly maent yn anghymwys. Fodd bynnag, mae nifer o ardaloedd eraill y tu allan i GCC (Blaenau Gwent, Merthyr Tudful a Rhondda Cynon Taf).

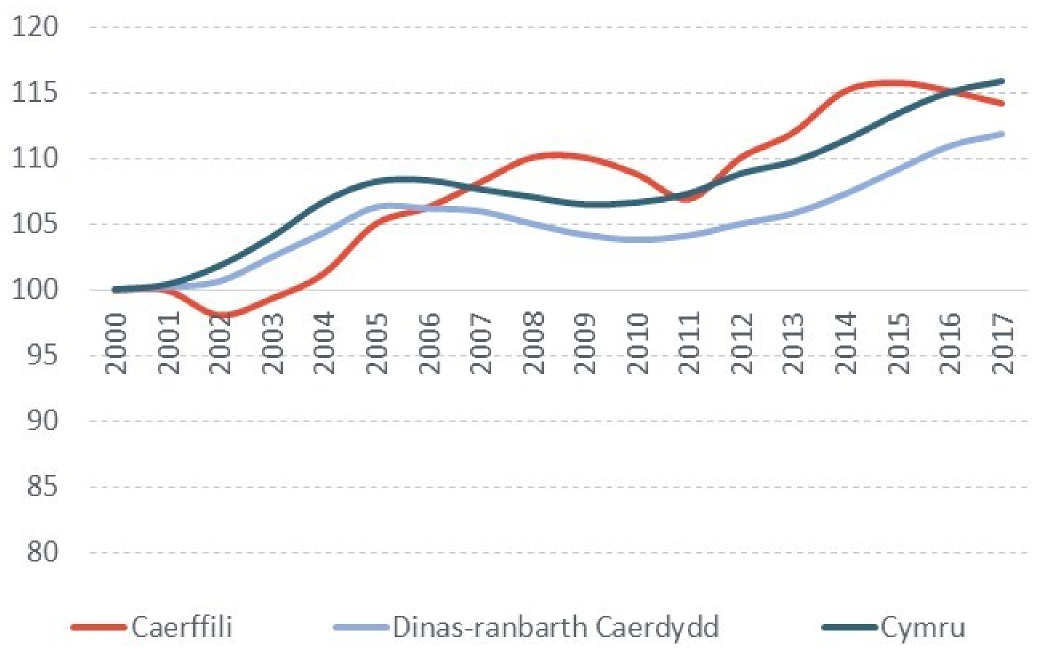
[69] Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili Cynllun Datblygu Lleol

Cyd-destun Economaidd a Chyd-destun y Farchnad Lafur

8.10 Roedd gan Gaerffili boblogaeth o 181,000[70] yn 2017. Mae'r fwrdeistref yn gartref i 4,300 o fusnesau[71] sy'n cyflogi 60,500 o bobl[72]. Mae dros 7,000 o swyddi newydd wedi'u creu ers 2000. Mae Ffigur 8.1 yn dangos bod cyfradd y twf yn unol â'r cyfartaledd ar gyfer Prifddinas-ranbarth Caerdydd a Chymru.

8.11 Mae'r economi leol yn ddibynnol iawn ar weithgynhyrchu. Mae un rhan o bump (21 y cant) o'r swyddi yn y sector gweithgynhyrchu sydd bron ddwywaith cyfran Cymru (11 y cant)[73]. Er gwaethaf amodau economaidd heriol, mae sector gweithgynhyrchu Caerffili wedi dangos ei fod yn wydn ac wedi tyfu ychydig ers y dirywiad economaidd.

Ffigur 8.1: Mynegai newid cyflogaeth (2000 = 100)



Ffynhonnell: Dwysedd Swyddi (ONS). Data wedi'i lyfnhau ar sail cyfartaleddau symudol tair blynedd.

[70] ONS (2018e) Mid year population estimates
[71] ONS (2018c) UK Business Counts
[72] ONS (2018d) Employees in the UK: 2018
[73] ONS (2018d) Employees in the UK: 2018

8.12 Er bod twf swyddi wedi bod yn gryf, mae Caerffili yn wynebu nifer o heriau economaidd a heriau i'r farchnad lafur, a allai fod yn rhwystr i dwf yn y dyfodol:

- Mae cynhyrchiant llafur yn isel; mae gwerth ychwanegol gros fesul swydd wedi'i llenwi £2,300 yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Prifddinas-ranbarth Caerdydd.
- Cyfradd isel o fentrau. Mae dwysedd busnes a'r gyfradd busnesau newydd ymhlith yr isaf o unrhyw un o awdurdodau Cymru.
- Dwysedd swyddi isel iawn a chyfradd diweithdra/anweithgarwch uchel, sy'n awgrymu galw gwan yn yr economi a diffyg cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal leol.
- Gweithlu â sgiliau isel; mae gan lai na hanner y boblogaeth gymhwyster Lefel 3 neu uwch o'i gymharu â dros 55 y cant ym Mhrifddinas-ranbarth Caerdydd a Chymru.

8.13 Er gwaethaf yr heriau hyn, mae Caerffili wedi bod yn weddol lwyddiannus wrth ddenu Buddsoddiad Uniongyrchol o Dramor. Bu 26 prosiect llwyddiannus ers 2014 (y 7^{fed} uchaf ymhlith awdurdodau lleol Cymru) sydd wedi creu 900 o swyddi ac wedi diogelu 1,000.

Tabl 8.1: Dangosyddion economaidd a marchnad lafur Caerffili, 2017

	Caerffili	Prifddinas-ranbarth Caerdydd	Cymru
Gwerth ychwanegol gros fesul swydd wedi'i llenwi* (£), 2017	43,700	47,000	44,4001
Dwysedd busnes (busnesau fesul 1,000 o'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	38.4	51.3	53.5
Cyfradd cychwyn busnes (busnesau newydd fesul 1,000 o'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	4.5	9.1	7.3
% cyflogaeth yn y sector preifat, 2017	79.1	76.4	76.1
Dwysedd swyddi (cymhareb swyddi i'r boblogaeth oedran gweithio), 2017	0.53	0.73	0.76
Canran y boblogaeth sydd o oedran gweithio (%), 2018	61.8	62.9	61.3
Cyfradd anweithgarwch economaidd (% o'r boblogaeth oedran gweithio), 2018-19	26.4	21.3	23.3
Cyfradd diweithdra (% y boblogaeth sy'n weithgar yn economaidd), 2018-19	5.6	4.8	4.5
% o'r boblogaeth oedran gweithio sydd â chymhwyster Lefel 3+, 2018	49.4	55.5	55.1

Ffynhonnell: ONS (Cynhyrchiant Rhanbarthol ac Is-ranbarthol yn y DU, Demograffeg Busnes, Amcangyfrifon Canol Blwyddyn o'r Bobolgaeth, Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth, Amcangyfrifon Diweithdra yn Seiliedig ar Fodel, Data Dwysedd Swyddi).

*Mae'r data ar gyfer Cymoedd Gwent, sef yr ardal NUTS3 sy'n cyfateb agosaf

8.14 Mae dadansoddiad o hygyrchedd swyddi yn Nhŷ Du i bobl sy'n hawlio Credyd Cynhwysol neu Lwfans Ceisio Gwaith yn dangos y canlynol:

- Mae 2,000 o hawlwyr o fewn taith 15 munud mewn car (3.1 y cant o bobl o oedran gweithio)
- Mae 9,400 o hawlwyr o fewn taith 30 munud mewn car (3.1 y cant o bobl o oedran gweithio).

8.15 Yn y ddau achos dyma'r dalgylch uchaf o unrhyw un o'r pedwar safle, sy'n dangos bod Tŷ Du yn hygyrch iawn i bobl ddi-waith.

Cyd-destun y Farchnad Eiddo

8.16 Nododd adroddiad dadansoddi'r farchnad a gynhaliwyd ar gyfer Tŷ Du (Knight Frank, 2015) nad oedd llawer o alw am unedau cyflogaeth mawr traddodiadol yn yr ardal, ac mai'r farchnad leol am leoedd gwaith swyddfa a hyblyg llai oedd y mwyaf deniadol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad y dylid rhannu'r ddarpariaeth gyflogaeth ar y safle yn unedau hyblyg llai ac mai'r ddarpariaeth hon fyddai'r un fwyaf priodol ac effeithiol i'r economi leol. Cadarnhaodd yr adroddiad hefyd na fyddai datblygiad hapfasnachol yn hyfyw heb ryw fath o ymyrraeth gyhoeddus.

8.17 Cadarnhaodd ymgynghoriad â Knight Frank nad yw eu casgliadau wedi newid ers i'r gwaith gael ei wneud. Mae lleoliad y safle, pellter o'r M4 a'r gystadleuaeth gan Gaerffili, Pontypridd a Chaerdydd yn golygu mai cyfyngedig yw'r galw gan feddianwyr mwy yn Nelson, ac oherwydd natur yr ardal gyflogaeth y byddai angen mynd iddi drwy ardal breswyl, dim ond at ddefnyddiau ar raddfa fechan y mae'n addas. Fodd bynnag, nododd Knight Frank fod y galw gan fusnesau lleol am unedau bach yn debygol o fod yn gryf.

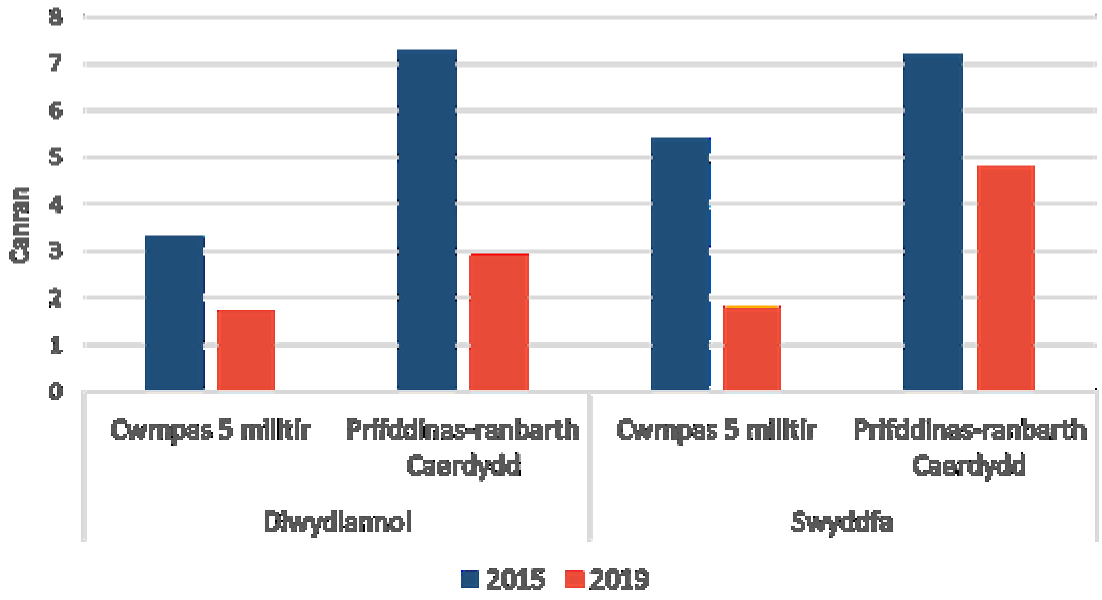
8.18 Er mwyn adolygu tueddiadau diweddar yn y galw yn lleol, dadansoddwyd ardal o fewn radiws 5 milltir i safle Tŷ Du. Mae hyn oherwydd bod y safle wedi'i leoli yng Nghaerffili, ond hefyd yn agos at awdurdodau lleol Merthyr Tudful a Rhondda Cynon Taf.

8.19

8.20

8.22 Ffigur 8.2 yn dangos bod cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag wedi gostwng ers 2015. Ar hyn o bryd mae tua 59,000 troedfedd sgwâr (5,500 metr sgwâr) o ofod diwydiannol gwag o fewn 5 milltir a dim ond 10,700 troedfedd sgwâr o ofod swyddfa gwag (tua 1,000 metr sgwâr). Yn y ddau achos mae'r gyfradd gofod gwag yn is na 2 y cant, sy'n awgrymu nad oes cyflenwad digonol yn y farchnad leol.

Ffigur 8.2: Cyfraddau gofod swyddfa a gofod diwydiannol gwag, 2015-2019 (y cant)



Ffynhonnell: CoStar

8.23 Bu 54 o gytundebau ar gyfer gofod swyddfa o fewn 5 milltir o Dŷ Du ers 2015 ac mae'r mwyafrif o'r rhain wedi bod ar gyfer unedau bach o dan 5,000 troedfedd sgwâr. Dim ond un cytundeb a gafwyd dros 10,000 troedfedd sgwâr ac roedd hyn ar gyfer y sector cyhoeddus (Canolfan Byd Gwaith).

8.24 Adroddodd Knight Frank mai cyfyngedig oedd y galw yn y farchnad o hyd am unedau mwy yn yr ardal hon, sy'n canolbwyntio fwyfwy ar ganol dinas Caerdydd ac, i raddau llai, Abertawe a Chasnewydd.

Tabl 8.2: Cytundebau swyddfa yn ôl maint o fewn 5 milltir o Dŷ Du, 2015-2019

	Nifer y cytundebau	% y gofod ar brydles
<5,000 troedfedd sgwâr	51	69
5,000-10,000 troedfedd sgwâr	2	16
10,000-20,000 troedfedd sgwâr	1	16
>20,000 troedfedd sgwâr	0	0
Cyfanswm	54	100

Ffynhonnell: CoStar

8.25 Mae'r farchnad ddiwydiannol wedi bod yn fwy egnïol, gyda 74 o gytundebau wedi'u cofnodi ar CoStar ers 2015. Unwaith eto, mae'r mwyafrif o'r rhain wedi bod ar gyfer unedau cymedrol o 10,000 troedfedd sgwâr neu lai. Fodd bynnag, bu nifer o gytundebau mawr hefyd dros 50,000 troedfedd sgwâr. Mae'r rhain yn cynnwys

cytundebau ar gyfer Transcend Packaging ar Ystâd Ddiwydiannol Caerffili, British Airways Interiors a Hawker Siddeley Switchgear yn y Coed Duon.

8.26 Er bod y cytundebau hyn yn dangos bod rhywfaint o alw yn y farchnad gan feddianwyr strategol mwy yn yr ardal leol, mae natur safle Tŷ Du yn golygu ei fod yn fwy addas ar gyfer datblygiad ar raddfa fach.

Tabl 8.3: Cytundebau diwydiannol yn ôl maint o fewn 5 milltir o Dŷ Du, 2015-2019

	Nifer y cytundebau	% y gofod ar brydles
<10,000 troedfedd sgwâr	64	14
10-20,000 troedfedd sgwâr	5	10
20-50,000 troedfedd sgwâr	1	5
>50,000 troedfedd sgwâr	4	71
Cyfanswm	74	100

Ffynhonnell: CoStar

8.27 Mae rhenti diwydiannol ar gyfartaledd oddeutu £5 y droedfedd sgwâr ar gyfer unedau llai, tra bod rhenti swyddfa oddeutu £10 y droedfedd sgwâr. Nododd Knight Frank fod ychydig o obaith o hyd am ddatblygiad hapfasnachol yn yr ardal hon heb gefnogaeth bellach gan y sector cyhoeddus (hyd yn oed gyda'r seilwaith yn ei le).

Y sail resymegol dros ddewis y safle

8.28 Mae Tŷ Du yn bodloni nifer o'r meini prawf ar gyfer ei gynnwys yn SES ac am y rheswm hwnnw gellir cyfiawnhau ei gynnwys. Yn arbennig:

- Mae dadansoddiadau o'r farchnad yn dangos bod galw mawr am ddefnyddiau B1 ar raddfa fach a diffyg cyflenwad difrifol yn yr ardal leol. Gallai hyn fod yn cyfyngu ar dwf busnesau lleol.
- Mae gwir angen creu cyflogaeth yn yr ardal leol. Mae'r safle'n agos at nifer o ardaloedd difreintiedig a byddai'n hygyrch i nifer fawr o geiswyr gwaith.
- Roedd modd cyflawni'r gwaith seilwaith o fewn cyfnod y rhaglen.
- Roedd y tîm ymgysylltu rhanbarthol yn cefnogi cynnwys y safle.
- Mae'n cyd-fynd â'r cynigion am estyniad Metro posibl i Nelson (er nad yw hyn wedi'i gadarnhau).
- Mae gwerthoedd rhent cyfartalog yn is na'r lefel sydd ei hangen er mwyn i ddatblygiad hapfasnachol fod yn hyfyw, sy'n rheswm dros ymyrraeth gyhoeddus.

8.29 Fodd bynnag, mae amheuaeth ynghylch a ddylid bod wedi ystyried Tŷ Du yn safle â blaenoriaeth yng nghyd-destun marchnad eiddo Prifddinas-ranbarth Caerdydd. Oherwydd natur Tŷ Du a'i leoliad, dim ond fod ond yn addas ar gyfer diwallu gofynion graddfa fach o'r ardal leol y mae'n addas. Mae'n bosibl bod gwell safleoedd ym Mhrifddinas-ranbarth Caerdydd (ac ardal rhaglen GCC) sy'n fwy deniadol i feddianwyr strategol mwy o faint a allai fod wedi cael mwy o effaith economaidd.

8.30 Serch hynny, mae angen cydbwyso hyn yn erbyn yr angen i gyflawni'r safleoedd erbyn diwedd cyfnod y rhaglen. Cadarnhaodd tîm ymgysylltu rhanbarthol y De Ddwyrain fod yna safleoedd eraill y gellid eu hystyried yn fwy o flaenoriaeth strategol, ond ni fyddai'r rhain wedi bod yn bosibl eu cyflawni. Cydnabyddir hefyd y gallai'r safle hwn helpu i greu cyfleoedd cyflogaeth mewn ardal gyda nifer fawr o bobl ddi-waith ac anweithgar.

Gweithgareddau cyflawni

8.31 Roedd y gwaith seilwaith ar gyfer safle Tŷ Du yn cynnwys darparu ffyrdd a gwasanaethau, a gafaelwyd drwy un contract peirianneg sifil.

8.32 Yn annibynnol ar y gweithrediad SES, mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili (drwy fenter ar y cyd â Llywodraeth Cymru) wedi sicrhau ERDF (hefyd o dan Echel Blaenoriaeth 4 Amcan Penodol 4) i gyflawni cam cychwynnol o ddatblygiad ar Dŷ Du. Bydd hyn yn darparu hyd at 20,000 troedfedd sgwâr o unedau cychwyn B1 teras (yn debygol o fod yn unedau bychain sy'n darparu gofod B1a a B1c). Mae hyn yn cyd-fynd â'r uwchgynllun ar gyfer y safle.

Cynnydd ar Gyflawni

Cynnydd yn erbyn y cerrig milltir

8.33 Nododd y Cynllun Busnes SES y byddai cais cynllunio yn cael ei gyflwyno ym mis Mai 2016 a thybiwyd y byddai penderfyniad ynglŷn â chaniatâd yn cael ei wneud erbyn Hydref 2016. Yn dilyn proses gaffael dau gam, rhagwelodd y byddai'r gwaith ar y safle yn cychwyn yng Ngwanwyn 2017 ac y dylai fod wedi'i gwblhau cyn pen 12 mis.

8.34 Mewn gwirionedd, cyflawnwyd prosiect tua blwyddyn y tu ôl i'r amserlen hon oherwydd oedi wrth sicrhau caniatâd cynllunio. Sicrhawyd caniatâd cynllunio amlinellol ym mis Mehefin 2017 gyda materion a gadwyd yn ôl yn cael eu datrys

ym mis Rhagfyr 2017. Cyflawnwyd y gwaith caffael ar ddechrau 2018 a dyfarnwyd y contract i Walters ym mis Mehefin 2018. Ym mis Medi 2019 mae'r gwaith bron wedi'i gwblhau a bydd Walters yn dechrau cilio o'r safle yn ystod y mis nesaf. Felly mae'r prosiect yn agos iawn at gael ei gwblhau a chyflawni ei allbynnau targed.

8.35 Unwaith y bydd y gwaith wedi'i gwblhau, bydd hyn yn galluogi datblygu unedau busnes (sy'n cael eu cyflawni drwy'r prosiect ERDF ategol) i gychwyn ar ddechrau yn 2020.

Perfformiad ariannol

8.36 Mae data ariannol a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn dangos bod £3.7m o'r costau wedi'u hysgwyddo hyd yma, allan o gyfanswm cost amcangyfrifedig o £5.0 miliwn (74 y cant). Nid yw'r data a ddarperir yn dangos y costau proffil ar gyfer y cam hwn o'r prosiect, ond nododd y Rheolwr Technegol fod y prosiect o fewn y gyllideb. O ystyried bod y gwaith yn agos at gael ei gwblhau'n llawn nid yw'n debygol y bydd unrhyw gostau annisgwyl.

Rheoli a Monitro’r Prosiect

8.37 Mae Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo (sydd hefyd yn Rheolwr Gweithrediad yr SES yn ei gyfanrwydd) a Rheolwr Technegol yn goruchwylio'r gwaith o gyflwyno Tŷ Du. Yn ogystal, penododd Llywodraeth Cymru WSP i oruchwylio'r gwaith ar ei ran, yn ogystal ag ymgynghorwyr costau i wirio'r holl hawliadau ariannol a wneir gan Walters. Dywedodd ymgynghorwyr fod y dull hwn wedi sicrhau bod y gwaith yn cael ei gyflawni yn ôl y dyluniad gwreiddiol a'r amserlen waith, ac wedi sicrhau rheolaeth ariannol dda.

8.38 Mae Walters yn darparu adroddiadau cynnydd ac yn mynychu cyfarfodydd cynnydd misol gyda'r Rheolwr Technegol a WSP, sy'n sicrhau bod problemau posibl yn cael eu codi yn gynnar ac yn caniatáu i'r Rheolwr Technegol fonitro cynnydd y prosiect yn erbyn y cynllun y cytunwyd arno. Mae'r adroddiadau cynnydd yn rhoi'r wybodaeth fonitro ganlynol:

- Diweddariad ar yr amserlen gyflawni a'r dyddiadau cwblhau arfaethedig ar gyfer prif elfennau'r gwaith.
- Disgrifiad o gynnydd a gweithgareddau yn ystod y cyfnod adrodd. Mae hyn yn crynhoi'r cynnydd a wnaed tuag at gerrig milltir allweddol (e.e. “40y cant

o wrthgloddiau wedi'u cwblhau”) sy'n rhoi goruchwyliaeth dda i'r Rheolwr Technegol o'r cynnydd ar bob tasg.

- Disgrifiad o'r cynnydd a ragwelir yn y cyfnod nesaf.
- Crynodeb o'r prif risgiau a materion a allai effeithio ar gynnydd (darperir cofrestr risg gynhwysfawr ar wahân hefyd).
- Crynodeb o weithgareddau “buddion i'r gymuned” a gynhaliwyd yn ystod y cyfnod hwnnw.
- Crynodeb masnachol, sy'n adrodd ar yr anfonebau a roddwyd hyd yma ac yn rhestru'r dyfynbrisiau sy'n cael eu paratoi i'w cymeradwyo.

8.39 Yn ogystal, mae'r prosiect wedi defnyddio CEMAR, meddalwedd rheoli contract, sy'n darparu adroddiadau cynnydd amser real a gwybodaeth fonitro (gweler y disgrifiad ar gyfer Brocastle).

8.40 Ymddengys fod y systemau monitro hyn wedi gweithio'n effeithiol ac wedi helpu i gyflawni'r prosiect ar amser ac o fewn y gyllideb.

Themâu trawsbynciol

8.41 Mae nifer o fesurau wedi'u rhoi ar waith sy'n cyfrannu at themâu trawsbynciol rhaglen GCC yn Nhŷ Du. Mae Tabl 4.1 yn dangos dangosyddion y themâu trawsbynciol perthnasol ar gyfer Tŷ Du er nad oes targedau penodol wedi'u gosod ar gyfer y safle.

Cyfle Cyfartal

8.42 Mae'r prosiect yn sicrhau bod yr holl gyhoeddusrwydd ar gael yn Saesneg ac yn Gymraeg ac mewn fformatau hygyrch. Roedd yn ofynnol i'r holl gontractwyr ddangos bod ganddynt bolisïau ar gyfle cyfartal sy'n cyd-fynd â gofynion Llywodraeth Cymru.

8.43 Mae rhai o'r buddion i'r gymuned a ddarperir gan Walters hefyd yn berthnasol i gyfle cyfartal. Er enghraifft, gwnaethant gyfraniad ariannol tuag at osod meinciau sy'n cydymffurfio â'r Ddeddf Gwahaniaethu ar sail Anabledd.

Trechu tlodi

8.44 Datblygodd Walters gynllun budd i'r gymuned (Walters, 2018). Roedd hyn yn gosod targedau ar gyfer nifer o fentrau sy'n berthnasol i drechu tlodi. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Recriwtio a hyfforddi wedi'i dargedu
- Cyfleoedd cadwyn gyflenwi
- Cyfraniadau i addysg ranbarthol
- Mentrau yn y gymuned.

8.45 Mae'r Cynllun Budd i'r Gymuned yn nodi y bydd Walters yn gweithio gydag asiantaethau cymorth cyflogaeth a hyfforddiant lleol i helpu i gyflawni'r targedau hyn. Maent hefyd yn ymrwymo i weithio gydag asiantaethau cymorth hyfforddi, Y Ganolfan Byd Gwaith ac ymyriadau a ddarperir yn lleol gan gynnwys rhaglenni 'Cefnogi Pobl Caerffili' a ariennir gan Lywodraeth Cymru.

8.46 Caiff yr holl weithgareddau a chynnydd yn erbyn targedau eu monitro a'u cofnodi fel rhan o'r adroddiadau cynnydd misol a gyflwynir i'r Rheolwr Technegol. Mae'r contractwyr hefyd yn darparu rhestr wedi'i heitemeiddio o'r holl weithgareddau budd i'r gymuned y cytunwyd arnynt a statws pob tasg. Yn dilyn adolygiad o'r ddau adroddiad ystyrir bod y rhain yn gofnod cadarn o gyfraniad y safle at fuddion cymunedol, y mae llawer ohonynt yn berthnasol i drechu tlodi.

Datblygu Cynaliadwy

8.47 Roedd egwyddorion datblygu cynaliadwy wedi'u hymgorffori yn yr uwchgynllun ar gyfer Tŷ Du a rhoddodd WEFO gyngor ynghylch sut y gellid cryfhau elfennau o'r prosiect. Ymhlith prif nodweddion cynaliadwyedd amgylcheddol Tŷ Du mae:

- Bod yn ystyrlon o'r lefelau presennol ar y safle, a pharchu topograffi, llystyfiant a chynefinoedd presennol y safle. Mae'r coetir presennol wedi'i gadw a'i gryfhau.
- Mae'r safle o fewn pellter cerdded i lwybr bws sy'n bodoli eisoes, siopau lleol a chyfleusterau eraill yng nghanol Nelson sy'n annog dewisiadau teithio cynaliadwy.
- Mae rhwydwaith o lwybrau troed a hawliau tramwy sy'n annog teithio llesol a hamddena anffurfiol

- Mae'r datblygiad yn ymgorffori SDCau.

8.48 Mae'r contractwyr, Walters, wedi datblygu cynllun adeiladu cynaliadwy sy'n dilyn yr un dull â Brocastle (gweler Pennod 5). Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cytuno ar set debyg o dargedau gyda Walters, gan fonitro ac adrodd ar gynnydd yn yr adroddiadau cynnydd misol.

Casgliadau

- Roedd sail resymegol dda dros gynnwys safle Tŷ Du yn SES, er bod hyn yn seiliedig ar yr angen i greu cyflogaeth yn yr ardal leol yn hytrach na'i botensial i ddenu mewnfuddsoddiad i Gymru.
- Mae tystiolaeth dda o alw yn y farchnad am y mathau o unedau a fydd yn cael eu darparu yn Nhŷ Du. Mae'r cyflenwad hefyd yn annigonol, a bydd yr ymyriad yn helpu i fynd i'r afael â hynny.
- Mae datblygiad unedau busnes newydd eisoes wedi'i gynllunio ar gyfer y safle, sy'n golygu bod tebygolrwydd uchel y bydd yr ymyriad yn creu cyfleoedd cyflogaeth newydd yn yr ardal leol yn y flwyddyn nesaf. Felly mae model rhesymeg clir ar gyfer yr ymyriad, yn seiliedig ar ragdybiaethau cadarn.
- O ystyried bod yr unedau'n rhai bach a'r ffaith y bydd y rhain yn cael eu targedu at farchnad leol, mae risg uchel o ddadleoli. Bydd angen asesu hyn yn y gwerthusiad terfynol. Er mwyn cynorthwyo gyda hyn, dylai Llywodraeth Cymru neu Gyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili gofnodi manylion busnesau sy'n meddiannu'r unedau, yn cynnwys y sector, nifer y gweithwyr a chyfeiriad busnes blaenorol.
- Gohiriwyd cychwyn ar y gwaith, ond mae'r cynnydd ar y safle wedi bod yn dda ac erbyn hyn mae bron wedi'i gwblhau. Felly mae'r prosiect ar y trywydd iawn i gyflawni ei dargedau allbwn. Mae hefyd wedi'i gyflawni o fewn y gyllideb.
- Mae'r prosesau a roddwyd ar waith ar gyfer rheoli a monitro prosiect yn gryf iawn. Mae hyn wedi helpu i sicrhau bod y costau'n cael eu rheoli a bod gan Reolwyr Technegol wybodaeth gadarn a chyfoes am y cynnydd ar y safle a'r prif risgiau.

- Mae'r safle datblygu yn gwneud cyfraniadau clir a mesuradwy at yr holl themâu trawsbynciol. Mae prosesau cadarn mewn lle hefyd ar gyfer cofnodi a dangos y cyfraniadau hyn.

9. Opsiynau ar gyfer Asesiad Gwrthffeithiol o Effaith

Cyflwyniad

9.1 Mae Pennod 3 yn cyflwyno'r model rhesymeg a'r theori newid ar gyfer SES, gan gynnwys amcanion (i) cynyddu nifer y safleoedd seilwaith y mae modd eu datblygu'n gyflym mewn ymateb i anghenion busnes; (ii) denu mewnfuddsoddiad a chefnogi twf busnesau lleol, a (iii) cynyddu lefelau cyflogaeth drwy roi mynediad i fwy o gyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant ymysg pobl leol.

9.2 Bydd y gwerthusiad yn gallu archwilio'n drylwyr i ba raddau y mae'r gweithrediad yn llwyddo i gyflawni ei nod uniongyrchol o gynyddu'r cyflenwad o safleoedd 'parod i'w pobi'. Fodd bynnag, mae gwneud gwerthusiad cadarn o effaith economaidd prosiectau safleoedd ac eiddo sydd â'r mathau hyn o amcanion yn heriol. Mae hyn oherwydd cyfuniad o ffactorau gan gynnwys y ffyrdd cymhleth ac fel arfer anuniongyrchol y mae'r buddsoddiadau hyn yn cefnogi twf, cystadleurwydd a pherfformiad marchnad lafur economïau lleol, yn ogystal â'r amser rhwng buddsoddiad a chanlyniad ac effaith.

9.3 Mae'r What Works Centre for Local Economic Growth (WWCLEC, 2016a[74]) wedi cynnal adolygiad cynhwysfawr o werthusiadau effaith ar gyfer mentrau seiliedig ar ardal (gan gynnwys cymysgedd o ostyngiadau treth i gwmnïau, cymorthdaliadau cyflog, llai o reoleiddio cynllunio, gwelliannau i'r seilwaith ffisegol a thrafnidiaeth a gwelliannau i'r seilwaith cyfathrebu). Daw'r adolygiad i'r casgliad mai prin yw'r defnydd o ddulliau gwrthffeithiol o asesu effaith cadarn mewn ymyriadau tir ac eiddo, ac eithrio yn arbennig fentrau wedi'u targedu'n ofodol fel Ardaloedd Menter. Fodd bynnag, mae'r mentrau hyn yn wahanol iawn i'r math o gymorth grant a ddarperir drwy'r SES, ac maent gan amlaf yn cynnwys lefel uchel o dargedu gofodol gan ddefnyddio darpariaeth safleoedd a chymhellion ariannol a threth.

9.4 Lle bo hynny'n ymarferol, y ffordd fwyaf cadarn o gynnal gwerthusiad effaith yw drwy ddefnyddio dull gwrthffeithiol. Hynny yw, defnyddio ardal reoli neu grŵp cymharu o safleoedd tebyg, yn ddelfrydol gan ddyrannu triniaeth a dim triniaeth ar hap. Fodd bynnag, anaml y mae modd dyrannu ar hap mewn datblygu economaidd ac am y rheswm hwn mae tuedd hunanddethol yn aml yn broblem sylweddol mewn gwerthusiadau fel hyn. Hynny yw, mae safleoedd sy'n cael y cymorth grant neu'r

[74] What Works Centre for Local Economic Growth (2016a) Evidence Review 10, Area Based Initiatives

driniaeth o'u natur yn wahanol i'r rhai nad ydynt yn eu cael, ond nid oes modd i'r gwerthuswyr arsylwi ar yr holl wahaniaethau hyn. Er enghraifft, efallai bod datblygwr wedi tirfancio safle gyda'r bwriad o'i ddatblygu yn y tymor hirach yn unig. Neu efallai bod gan safle broblemau adfer sylweddol nad yw'r gwerthuswyr yn ymwybodol ohonynt ac sy'n cyfyngu'n ddifrifol ar ei botensial datblygu a'r tebygolrwydd y caiff ei ddatblygu.

9.5 Her arall yw nad yw'r ymyriadau ynddynt eu hunain yn cefnogi twf a chystadleurwydd lleol yn uniongyrchol. Yn hytrach, maent yn cynyddu cystadleurwydd busnesau yn anuniongyrchol drwy wella'r cyflenwad o dir ac eiddo er mwyn diwallu anghenion gwahanol fathau o fusnesau yn well. Fodd bynnag, er bod darparu tir ac eiddo yn angenrheidiol ar gyfer economi leol gystadleuol, mae'n anodd arsylwi'n uniongyrchol ar y buddion o ran perfformiad busnesau lleol nac yn yr economi ehangach.

9.6 Yn ogystal, gall gymryd amser hir i'r buddsoddiad cychwynnol arwain at fuddion economaidd lleol, yn enwedig pan fydd y buddsoddiadau'n canolbwyntio ar adfer a seilwaith y safle yn hytrach nag ar gefnogi datblygiad ynddo'i hun ac o bosibl y meddianwyr dilynol. Gall amseroedd arwain hirach ei gwneud hi'n anoddach cynnal profion a dod i gasgliad ynghylch priodoli buddion i fuddsoddiad, a hynny oherwydd y posibilrwydd bod ffactorau eraill yn cael effaith fwy ar ganlyniadau.

9.7 Er mwyn i'r dull gwrthffeithiol o asesu effaith a ddewiswyd fod yn gadarn, mae angen iddo fonitro mewn ffordd ddibynadwy y newidiadau y mae SES yn eu ceisio a gallu priodoli'r newidiadau hynny i'r ymyriadau sy'n cael eu cefnogi. Fel y dangosir yn y model rhesymeg ar dudalen 14, gall y newidiadau neu'r canlyniadau a ddymunir ddigwydd ar lefelau amrywiol:

- Canlyniadau uniongyrchol penodol i'r safle: argaeledd plotiau datblygu, datblygu arwynebedd masnachol newydd, adnewyddu arwynebedd masnachol, cynnydd mewn gwerthoedd eiddo
- Canlyniadau anuniongyrchol penodol i'r safle: cyfraddau deiliadaeth, cyflogaeth gros (a gwerth ychwanegol gros cysylltiedig) mewn datblygiad newydd neu wedi'i adnewyddu
- Economi leol – newid net mewn gweithgarwch datblygu, creu cyfoeth ychwanegol net a thwf cyflogaeth (gan ganiatáu ar gyfer effeithiau dadleoli).

- Effeithiau ar yr economi ehangach – cryfhau'r farchnad eiddo leol a gwell dewis i fusnesau, ynghyd â chryfhau gwerthoedd rhent ac eiddo.

Ystyried Dulliau Posibl

9.8 Gellid defnyddio amrywiol ddulliau i gynnal profion i ddod i gasgliad ynghylch a ellir priodoli'r canlyniadau a arsylwyd i'r gefnogaeth a ddarperir drwy SES. Amlygir y mathau o ddulliau yn fras yn Tabl 9.1 isod.

Tabl 9.1: Prif fathau o ddull gwrthffeithiol

Dull	Ymagwedd	Cadernid	Problemau posibl
Treialon Rheoli ar Hap	Yn dyrannu cyfranogwyr ar hap yn ôl triniaeth a dim triniaeth	Uchel (SMS 5)	Wedi'i ddylunio i mewn i'r ymagwedd cyflwyno; Nid yw'n bosibl dyrannu ar hap; gallu i fesur newidynnau allweddol
Dulliau lled-arbrofol	Ffurfio grwpiau cymharu mewn ffyrdd sy'n cyfrif, yn rhannol, am ragfarn dethol e.e. dadansoddiad o barhad atchweliad, dyluniad anghywerth,	Canolig (SMS 3-4)	Gwahaniaethau nad ydynt yn weladwy hyd yn oed mewn dulliau lled-arbrofol; efallai nad oes dulliau lled-arbrofol addas; y gallu i fesur newidynnau allweddol.
Dulliau heb hapsamplu	Dulliau eraill ar gyfer dewis grwpiau cymharu	Isel – Isel iawn (SMS 0-2)	Ystyriaeth gyfyngedig iawn ar gyfer tuedd hunanddethol; gallu i fesur newidynnau allweddol

9.9 Amlinellir y dulliau penodol y byddai modd eu defnyddio i werthuso SES yn Tabl 9.2, gan gynnwys crynodeb byr a syniad o'r sgôr bosibl ar Raddfa Mesur Gwyddonol Maryland[75] (SMS). Mae ystyriaeth gychwynnol o addasrwydd y dulliau hyn i'w defnyddio yn y gwerthusiad gwrthffeithiol o effaith i'w darllen ar ôl y tabl.

[75] What Works Centre (2016b) Guide to scoring evidence using the Maryland Scientific Methods Scale

Tabl 9.2: Dulliau penodol ar gyfer asesiad gwrthffeithiol o effaith

Dull	Crynodeb Byr	Sgôr SMS Posibl (5=uchel; 1=isel)
Dyluniadau o ddiffyg parhad atchweliad	Dull lled-arbrofol sy'n dibynnu ar y dull o ddethol ar gyfer safleoedd. Os oes sgôr feintiol sy'n penderfynu a gaiff safleoedd fuddsoddiad, byddai'r dull hwn yn cymharu'r canlyniadau ar gyfer safleoedd sydd ychydig uwchlaw'r trothwy llwyddiant gyda'r rhai sydd ychydig islaw. Y rhesymeg yw y dylai'r safleoedd hyn, ar ôl rheoli ar gyfer y gwahaniaethau a arsylwyd, fod yn debyg o ran eu heriau a'u rhagolygon ar gyfer y farchnad.	3-4
Graddoli	Dull lled-arbrofol arall sy'n dibynnu ar gymharu'r canlyniadau sy'n gysylltiedig â safleoedd dros amser rhwng ardal sy'n cael cefnogaeth mewn cam cychwynnol ac ardaloedd sy'n derbyn cefnogaeth mewn cyfnodau dilynol.	2-3
Dadansoddiad ardal gyfagos	Mae'r dull yn dadansoddi'r newid yng nghyfraddau cyflogaeth a chynhyrchedd y busnesau sydd wedi'u lleoli mewn lleoliad penodol (e.e. parc busnes) o gymharu â'r rhai sydd wedi'u lleoli mewn cylchoedd consentrig o amgylch y lleoliad.	2-3
Safleoedd cyfatebol	Mae'r dull yn cymharu'r canlyniadau ar gyfer safleoedd sy'n cael cefnogaeth â safleoedd tebyg ond nad ydynt yn cael cefnogaeth yn yr un ardal (gan ganiatáu ar gyfer gwahaniaethau a arsylwyd rhyngddynt).	<2
Cymaryddion gofodol	Cymhariaeth o ddangosyddion canlyniadau sy'n gysylltiedig â safle allweddol ar gyfer SES ag ardaloedd â nodweddion economaidd tebyg nad ydynt yn elwa o gronfa tir ac eiddo neu gymorth arall yn seiliedig ar grantiau.	<2

9.10 Er nad yw ymagwedd hap-brawf gyda rheolydd yn ymarferol yn yr achos hwn, gallai fod yn bosibl defnyddio Dyluniad o Ddiffyg Parhad Atchweliad. Byddai hyn yn pennu effaith achosol cymorth grant ar gyfer safleoedd drwy bennu trothwy na ddyfernir cymorth i safleoedd cymwys uwchlaw neu islaw iddo. Mae'r dull yn tueddu i gael ei ddefnyddio lle mae nifer uchel o ymgeiswyr a sail feintiol wrthrychol

ar gyfer dewis a gwrthod ymgeiswyr. Yn achos SES, mae'n annhebygol iawn o fod yn addas oherwydd nad yw'r meini prawf hyn yn cael eu bodloni.

9.11 Mae'r Dull Graddoli yn dibynnu ar oedi cyn cyflwyno'r cynllun i wahanol ardaloedd gofodol yn ardal y rhaglen. Mae'r dull yn archwilio newidiadau yn y canlyniadau allweddol ar gyfer y safleoedd cymwys yn yr ardal sy'n elwa ar SES yn y cyfnodau cynharach o gymharu â'r rhai yn y cyfnodau diweddarach (ond nad ydynt wedi gallu ymgeisio am gyllid eto). Mae'n ei gwneud yn ofynnol nad yw'r dewis o ardaloedd ar gyfer y gwahanol gyfnodau o gefnogaeth yn ddibynnol ar eu nodweddion economaidd a'u perfformiad. Er bod y dull yn dechnegol bosibl, nid yw'r pedwar safle SES wedi'u dewis yn y modd graddol hwn.

9.12 Mae'r prif ddull ar gyfer amcangyfrif effaith ymyriadau sy'n seiliedig ar ardal yn un gofodol ac yn gwahaniaethu o ran amser, Dadansoddiad Gofodol Cyfagos. Mae'r dull yn cymharu nifer a pherfformiad busnesau mewn lleoliad penodol â grwpiau rheoli mewn ardaloedd cyfagos (yn aml mewn cylchoedd consentrig o amgylch y lleoliad targed). Mae cafeatau i ddefnyddio ardaloedd cyfagos fel cymaryddion. Efallai y bydd busnesau'n penderfynu adleoli'n agos at safle â chymorth oherwydd bod y galw am eu cynnyrch yn uwch yn sgil yr ymyrraeth, neu i lenwi lle mewn datblygiad masnachol, gan gynyddu cyflogaeth mewn ardaloedd cyfagos a'i lleihau mewn ardaloedd ymhellach i ffwrdd (effaith dadleoli). Felly, gall gwerthuso maint yr ychwaneged gael ei ddrysu gan ddadleoli os cymharir ag ardaloedd cyfagos, y mae'r gefnogaeth yn effeithio arnyn nhw hefyd.

9.13 Mae dadleoli yn bryder allweddol mewn ymyriadau sy'n seiliedig ar ardal, ac mae llawer wedi'i ysgrifennu i ddeall a gaiff unrhyw effeithiau cadarnhaol mewn ardaloedd sy'n cael triniaeth eu gwrthbwyso gan effeithiau negyddol mewn ardaloedd cyfagos. Mae astudiaethau o effeithiau dadleoli ardaloedd menter yn y DU, yr Unol Daleithiau a Ffrainc wedi dangos y gall dadleoli fod yn effaith sylweddol (e.e. am bob dwy swydd a grëir mewn Ardal Fenter efallai y bydd un wedi'i dadleoli o'r rhanbarth lleol o'i chwmpas). Gall polisi gyfyngu ar risgiau dadleoli drwy ganolbwyntio cefnogaeth ar sectorau nad ydynt yn cystadlu'n uniongyrchol â busnesau lleol. Er enghraifft, gallai cefnogaeth dargedu gweithgynhyrchu blaenllaw neu ddiwydiannau eraill sy'n dibynnu ar wybodaeth ddwys sy'n llai tebygol o arwain at ddadleoli, yn hytrach na buddsoddi mewn manwerthu sydd wedi bod yn gysylltiedig â siopau a siopwyr yn symud allan o ganol trefi cyfagos.

9.14 Un ffordd o oresgyn y problemau hyn yw deall sut mae effaith y driniaeth yn amrywio gyda dwyster ar wahanol bellteroedd oddi wrth ymyriad. Caiff yr ymagwedd gwahaniaeth-mewn-gwahaniaethau arferol ei newid er mwyn caniatáu i'r grŵp rheoli newid mewn maint drwy amrywio pellteroedd daearyddol cwmnïau cymharu (bydd y grŵp rheoli yn cynyddu mewn maint pan gaiff cwmnïau sy'n bellach yn ddaearyddol eu cynnwys yn y dadansoddiad). Mae'r dull hwn yn tybio bod pob cwmni sydd o fewn pellter penodol i ymyriad yn cael triniaeth, a'r ardaloedd sy'n agos at ymyriad yn cael y driniaeth yn fwy dwys nag ardaloedd ymhellach i ffwrdd.

9.15 Mae astudiaethau cyhoeddedig wedi canolbwyntio ar yr effaith ar gyflogaeth a phenderfyniadau ynghylch lleoliad busnesau. Fodd bynnag, cafwyd gwelliannau diweddar o ran yr effeithiau a drafodir drwy ddefnyddio setiau data ehangach. Yn fras, gwnaed dau ddatblygiad: defnyddio data cyflogau i edrych ar safon y swyddi mewn datblygiad masnachol newydd ac integreiddio data o safon uwch am ddatblygiadau masnachol yn gyffredinol i'r dadansoddiad.

9.16 O ran SES, mae her yr ymagwedd yn driphlyg:

- Nid yw'r gweithrediad yn ceisio casglu data monitro ar feddianwyr y safleoedd ac felly byddai angen rhoi trefniadau monitro ychwanegol mewn lle i gasglu'r data hwn (yn enwedig yr URN ar gyfer y busnesau).
- Er y byddai disgwyl rhywfaint o gynnydd o ran sicrhau meddianwyr ar gyfer y pedwar safle, mae'n annhebygol iawn y byddant wedi'u hadeiladu a'u meddiannu'n llawn yn ystod y cyfnod gwerthuso.
- Yn ogystal, byddai angen i'r gwerthusiad gwmpasu cyfnod digonol ar ôl eu meddiannu (tua dwy flynedd) er mwyn monitro'r newid mewn perfformiad busnes ac felly i gynnal prawf priodoli.
- Gellir dadlau bod tri o'r pedwar safle yn rhy fach i ddarparu sail ystyrlon ar gyfer y math hwn o ddadansoddiad, tra bod un mewn lleoliad rhy wledig i allu cynnig ardaloedd cymharu addas.

9.17 Er ei fod yn ymarferol bosibl, deuir i'r casgliad mai cyfyngedig fyddai gwerth y dull o fewn cyfnod amser y gwerthusiad hwn ac ar gyfer y safleoedd gwledig llai.

9.18 Mae'r Ymagwedd Safleoedd Cyfatebol yn cymharu'r canlyniadau rhwng safleoedd cymwys â chymorth a safleoedd cymwys heb gymorth, gan ganiatáu ar gyfer y gwahaniaethau arsylladwy rhwng y safleoedd hyn (e.e. lleoliad, defnydd blaenorol,

nodweddion y safle, math a graddfa'r datblygiad arfaethedig, nodweddion y farchnad, ac ati). Yn ddibynnol ar nifer y safleoedd cymwys, efallai na fydd yn bosibl rheoli am y nodweddion arsylladwy. Hefyd, gall fod nodweddion pwysig heb eu harsylwi (megis bwriadau perchnogion y safleoedd) sy'n pennu'r canlyniadau. Yn bwysicaf oll serch hynny, o ystyried y dystiolaeth o gryfder methiant y farchnad yn yr ardaloedd sy'n gymwys ar gyfer SES, mae'n annhebygol y bydd safleoedd cyfatebol yn cael eu datblygu yn absenoldeb cymorth gan y sector cyhoeddus.

9.19 Mae'r ymagwedd Cymaryddion Gofodol yn cymharu'r canlyniadau ar gyfer safleoedd cymwys â safleoedd cymwys tebyg mewn ardal arall sydd ag economi debyg, sy'n wynebu heriau economaidd cyffredin ac yn profi cyfyngiadau tebyg ar ei marchnadoedd eiddo (o ran nodweddion y safle ac amodau'r farchnad). Byrdwn yr ymagwedd hon fyddai cymharu canlyniadau yn ardal GCC â'r rhai ar gyfer safleoedd tebyg mewn ardaloedd lle nad oes mecanwaith tebyg ar waith. Y prif heriau o ran dull hwn yw:

- Y gallu i nodi ardaloedd cymaryddion addas - er ei bod yn bosibl nodi ardaloedd sy'n perfformio'n debyg ar sail nifer fechan neu glwstwr o ddangosyddion, fe allant serch hynny fod yn wahanol iawn o ran y ffactorau sy'n dylanwadu ar ragolygon datblygiad masnachol. Mae cymaryddion union neu hyd yn oed agos yn debygol o fod yn anodd neu'n amhosibl dod o hyd iddynt.
- Efallai na fydd gwybodaeth fanwl ar gael am y safleoedd yn yr ardal(oedd) cymharu, gan gynnwys eu cymhwysedd yn seiliedig ar feini prawf SES. Mewn sawl achos, mae gwybodaeth o'r fath yn debygol o fod yn fasnachol sensitif ac felly'n anhygyrch at ddibenion gwerthuso.
- Efallai nad oes llawer o leoliadau tebyg lle nad oes rhyw fath o gymorth grant cyhoeddus a mathau eraill o gymorth datblygu ar gael.

9.20 Mae hefyd yn bosibl cymharu â dangosyddion canlyniadau cyfartalog fel cyfraddau datblygu i'r rhanbarth neu Gymru gyfan ac ardaloedd eraill sy'n cymharu. Er y bydd y math hwn o ddadansoddiad yn helpu i nodi'r newid mewn dangosyddion llinell sylfaen perthnasol, nid yw'n caniatáu inni nodi achosiaeth gyda'r gefnogaeth grant a roddwyd.

9.21 Er efallai nad yw efallai'n bosibl canfod yr ymagwedd orau ar hyn o bryd, bydd cam olaf y gwerthusiad yn ein galluogi i archwilio'r ymagweddau posibl hyn mewn manylder, gan nodi eu cryfderau a'u gwendidau, ac argymell ymagwedd orau.

Casgliadau

9.22 Er bod amrywiaeth o ddulliau gwrthffeithiol o werthuso effaith y gellid o bosibl eu defnyddio (ac mae nifer wedi'u gwella drwy dechnegau dadansoddi gwell), cyfyngedig yw eu gwerth fel rhan o'r gwerthusiad hwn o SES. Efallai y byddai gwerth mewn gwella'r systemau monitro er mwyn galluogi asesiad gwrthffeithiol o werthuso effaith yn nes ymlaen.

9.23 Er enghraifft, unwaith yr ysgogir datblygiad ar y safleoedd (e.e. yn Nhŷ Du yn 2020), dylai Llywodraeth Cymru neu ei phartneriaid gofnodi manylion busnesau sy'n meddiannu eiddo. Yn ddelfrydol, dylai hyn gynnwys y sector, nifer y gweithwyr a'r cyfeiriad blaenorol. Os yn bosibl, dylai hyn hefyd gofnodi'r rheswm dros symud i leoliad newydd. Bydd hyn yn darparu data gwerthfawr ar gyfer y gwerthusiad terfynol, ni waeth pa ddull a ddefnyddir (dull gwrthffeithiol neu arolwg).

9.24 Os nad yw'n ymarferol casglu'r data hwn (e.e. oherwydd adnoddau), dylai fod yn bosibl nodi meddianwyr eiddo busnes newydd drwy ddadansoddi setiau data busnesau a'r farchnad eiddo (e.e. Tŷ'r Cwmnïau neu CoStar). Fodd bynnag, mae'n bosibl mai cyfyng fydd y data ar faint yn y setiau data hyn ac na fyddant yn darparu'r lleoliad busnes blaenorol.

9.25 Os bernir nad yw dull gwrthffeithiol yn ymarferol, bydd y gwerthusiad terfynol yn defnyddio dull arolwg. Byddai hyn yn asesu i ba raddau y gallai cwmnïau sydd wedi meddiannu eiddo newydd fod wedi sicrhau eu gofynion eiddo mewn lleoliadau tebyg eraill, buddion ac anfanteision cysylltiedig y cynigion eiddo priodol ac i ba raddau y mae trigolion lleol wedi cyrchu'r swyddi sydd ar gael. Arolwg ffôn strwythuredig fyddai hwn. Ar hyn o bryd, tybir sampl o 100 busnes, er yr ailedrychir ar hyn yn ystod y cam olaf.

10. Casgliadau

Cydweddiad strategol SES

10.1 Mae'r gweithrediad wedi'i alinio'n gryf â strategaethau a pholisïau Llywodraeth Cymru. Yn benodol, mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn nodi'n benodol yr angen am ymyrraeth gyhoeddus mewn ardaloedd lle mae methiant yn y farchnad eiddo, sef y sail resymegol dros SES.

10.2 Mae nifer o strategaethau yn tanlinellu pwysigrwydd creu cyflogaeth fel offeryn ar gyfer trechu tlodi ac anfantais yn y farchnad lafur mewn ardaloedd difreintiedig. Mae SES wedi'i alinio â hyn, er y gallai ei effaith fod wedi bod yn fwy pe bai amodau'r farchnad lafur leol wedi bod yn un o'r meini prawf ar gyfer dewis safleoedd.

10.3 Mae strategaethau a pholisïau hefyd yn galw am fwy o ystyriaeth i ffactorau eraill sy'n effeithio ar les, gan gynnwys cynaliadwyedd, cydraddoldeb, cydlyniant cymunedol ac amddiffyn iaith a diwylliant Cymru. Mae'r ystyriaethau hyn wedi'u hymgorffori yn nyluniad SES ac yn ystod y cyfnod cyflwyno cynnar.

Cadernid y gadwyn resymeg a'r theori newid

10.4 Yn dilyn adolygiad o'r gadwyn resymeg daethpwyd i'r casgliad bod SES yn seiliedig ar gadwyn resymeg a theori newid cadarn. Mae'r prif bwyntiau i'w nodi fel a ganlyn:

- **Mae tystiolaeth dda o'r angen i ymyrryd**. Mae hyn yn cynnwys yr angen i greu swyddi, prinder gofod cyflogaeth ar draws Cymru a'r angen am fwy o safleoedd â gwasanaethau a allai ddenu buddsoddiad. Mae tystiolaeth glir hefyd o fethiant y farchnad; Comisiynodd Llywodraeth Cymru ymchwil i archwilio mecanweithiau ariannol eraill ar gyfer darparu gofod cyflogaeth (cyllid ad-daladwy) a ganfu nad yw'r rhain yn hyfyw. Felly mae achos cryf dros ymyrraeth gyhoeddus.
- **Gellir cyfiawnhau'r dewis o safleoedd**. Y dewis o safleoedd y mae eu hangen i sicrhau cydbwysedd rhwng cefnogi twf economaidd a gwella mynediad at gyflogaeth. Mae'n anodd cyflawni hyn, a dylai fod proses fwy trylwyr wedi bod ar gyfer nodi a blaenoriaethu safleoedd, ond gyda'i gilydd y mae'r safleoedd yn cyflawni'r cydbwysedd hwn.

- **Mae tystiolaeth dda o alw yn y farchnad**. Cefnogir pob un o'r safleoedd gan dystiolaeth gref o alw yn y farchnad, er bod natur y galw hwn yn amrywio o safle i safle. Brocastle yw'r safle sydd â'r potensial mwyaf i ddenu mewnfuddsoddiad, tra bod Tŷ Du a Bryn Cefni yn debygol o ateb y galw gan fusnesau lleol.
- **Mae risg o ddadleoli yn rhai o'r safleoedd**. Oherwydd natur leol y galw yn nifer o'r safleoedd, mae risg o ddadleoli buddion economaidd unwaith y bydd safleoedd wedi'u datblygu (e.e. cwmnïau'n symud o fewn yr ardal). Fodd bynnag, mae angen ystyried y risg hon yn erbyn y ffaith nad oes cyflenwad digon o eiddo/gofod ym mhob un o'r ardaloedd marchnad leol, a'r ffaith y bydd y safleoedd newydd yn darparu cyfleoedd i fusnesau presennol ehangu neu wella ansawdd eu safleoedd. Bydd cwmpas y dadleoliad yn cael ei fesur yn y gwerthusiad terfynol.
- **Mae risg na fydd gweithgareddau'r gweithrediad yn ddigonol i oresgyn methiant y farchnad.** Mae tystiolaeth gan ymyriadau blaenorol wedi dangos nad yw cyflenwi seilwaith safleoedd bob amser yn ddigonol i gymell datblygiad safleoedd, er y bydd hyn yn dibynnu ar natur y datblygiad a'i gostau adeiladu. Archwilir hyn yn fanylach yn y gwerthusiad terfynol.

Cynnydd tuag at dargedau allbwn

10.5 Hyd yn hyn nid yw'r gweithrediad wedi cyflawni unrhyw allbynnau, ond mae hyn yn adlewyrchu natur y gweithrediad a'r ffaith y byddai allbynnau bob amser yn cael eu cyflawni tua'r diwedd. I gloi, mae'r gweithrediad wedi gwneud cynnydd da ac mae'r risg na fydd yn sicrhau ei dargedau allbwn erbyn diwedd cyfnod y rhaglen yn isel. Mae hyn yn seiliedig ar y canlynol:

- Mae Tŷ Du bron yn barod.
- Mae Brocastle yn gwneud cynnydd da ac mae ar y trywydd iawn i fod yn barod erbyn Gorffennaf 2020. Yr unig risg yw'r un sy'n ymwneud â'r llwybr teithio llesol ar y safle a sicrhau bod gan gontractwyr fynediad i'r tir sy'n eiddo i Network Rail. Fodd bynnag, mae'r risg hon yn cael ei rheoli gan Lywodraeth Cymru ac ni ddylai achosi oedi i'r prosiect.
- Mae Bryn Cefni yn brosiect bach a bydd wedi'i gwblhau erbyn mis Tachwedd 2019.

- Mae gan Cross Hands ddyddiad cwblhau targed o Fehefin 2020. Nid yw'r gwaith wedi cychwyn ar y safle eto, ond ni ragwelir problemau pellach a allai atal y prosiect rhag cael ei gyflawni yn ôl yr amserlen. Serch hynny, dylid adolygu hyn.

Prosesau rheoli prosiect

10.6 Mae'r prosesau rheoli prosiect yn gweithio'n dda ac wedi sicrhau bod y gweithrediad yn cael ei gyflawni'n effeithiol. Mae bod â Rheolwr Gweithrediad sydd â goruchwyliaeth dros y pedwar prosiect wedi helpu i sicrhau bod y gweithrediad yn aros ar y trywydd iawn. Adroddwyd bod y Rheolwr Gweithrediad yn rheolwr prosiect effeithiol sydd â pherthynas dda â'r timau sy'n arwain y gwaith o gyflawni pob safle a pherthynas dda â'r Swyddog Datblygu Gweithrediad yn WEFO.

10.7 Mae'r trefniadau rheoli a roddwyd mewn lle ar gyfer cyflwyno pob un o'r safleoedd hefyd wedi gweithio'n dda. Yn achos Tŷ Du a Brocastle, mae penodi ymgynghorwyr annibynnol i fonitro cynnydd a gwirio anfonebau wedi helpu i sicrhau bod y gwaith yn unol â'r amserlen, eu bod yn cael eu cyflawni yn ôl y dyluniad a'r fanyleb wreiddiol a bod costau'n cael eu rheoli. Defnyddir yr un dull ar gyfer Cross Hands.

10.8 Nid oes ymgynghorwyr annibynnol wedi'u penodi ar gyfer Bryn Cefni oherwydd maint y prosiect. Fodd bynnag, mae'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo a'r Rheolwr Technegol yn Llywodraeth Cymru yn beirianwyr profiadol ac mewn sefyllfa dda i reoli'r berthynas gyda'r contractwr.

Cadernid y prosesau monitro

10.9 Mae'r systemau monitro a roddwyd mewn lle ar gyfer pob un o'r safleoedd wedi bod yn gadarn ac wedi sicrhau bod y gweithrediad yn cael ei gyflawni'n effeithlon ac yn effeithiol.

10.10 Mae'r systemau a roddwyd mewn lle wedi'u teilwra i faint pob prosiect. Ar gyfer Tŷ Du a Brocastle, mae contractwyr wedi darparu adroddiadau cynnydd aml ac wedi mynychu cyfarfodydd misol gyda'r Rheolwr Technegol. Mae hyn wedi rhoi gwybodaeth gynhwysfawr ar y cynnydd ar dasgau allweddol, risgiau, anfonebu a chyfraniadau i'r themâu trawsbynciol, ac wedi sicrhau bod gan y Rheolwr Technegol oruchwyliaeth dda dros bob prosiect. Y bwriad yw sefydlu'r un system ar gyfer Cross Hands. Mae'r system fonitro ar gyfer Bryn Cefni wedi bod yn fwy

anffurfiol ac wedi dibynnu ar gyfathrebu rhwng y contractwyr a'r Rheolwr Technegol. Mae hyn yn rhesymol o ystyried bod yr ymyriad yn fach, bod y risg yn isel a bod y safle'n cael ei gyflawni o fewn cyfnod o dri mis.

10.11 Dylai'r adroddiadau monitro misol roi sylfaen gadarn ar gyfer casglu data at ddibenion y gwerthusiad terfynol (e.e. dangos cyfraniadau i'r themâu trawsbynciol). Fodd bynnag, cyflwynir nifer fach o argymhellion ar gasglu data ychwanegol ym mharagraff 11.2.

Cyfraniad at Themâu Trawsbynciol

10.12 Mae cyfraniad y gweithrediad at y themâu trawsbynciol wedi'i ystyried ar bob cam ac mae'r systemau monitro sydd wedi'u rhoi mewn lle yn gadarn. Mae cwmpas cyfraniadau'r themâu trawsbynciol yn unol â'r hyn a ddisgwylir ar gyfer gweithrediad o'r natur hon. Mae'r tîm cyflawni hefyd wedi ceisio cyngor gan WEFO ynghylch sut i sicrhau y gwnaiff y cyfraniad mwyaf posibl e.e. sut i sicrhau bod yr uwchgynlluniau ar gyfer y safle yn helpu i gyflawni amcanion cynaliadwyedd.

10.13 Mae llawer o'r cyfraniadau i'r themâu trawsbynciol wedi'u hymgorffori ym mhrosesau, safonau a gofynion Llywodraeth Cymru (e.e. cadw at safonau'r Gymraeg, sicrhau bod gan gontractwyr bolisïau cyfle cyfartal mewn lle).

10.14 Mae egwyddorion datblygu cynaliadwy wedi cael eu hystyried yn y dyluniadau ar gyfer safleoedd lle bynnag y bo modd, gan gynnwys sut y gellir cynnal neu wella seilwaith gwyrdd, sut maent yn cysylltu â thrafnidiaeth gyhoeddus a sut y gellir hyrwyddo bioamrywiaeth. Mae nifer o'r contractwyr wedi cael targedau penodol sy'n gysylltiedig â datblygu cynaliadwy sy'n cael eu monitro a'u hadrodd mewn adroddiadau cynnydd misol.

10.15 Mae mesurau i drechu tlodi wedi'u rhoi ar waith lle bu'n ymarferol gwneud hynny. Mae Tŷ Du a Brocastle wedi ei gwneud yn ofynnol i gontractwyr ddatblygu Cynlluniau Budd i'r Gymuned sy'n nodi targedau ac amrywiaeth o weithgareddau a allai helpu i drechu tlodi gan gynnwys cynlluniau recriwtio a hyfforddi wedi'u targedu. Adroddir ar gynnydd yn erbyn y targedau hyn drwy gyfrwng yr adroddiadau monitro misol.

Gwersi a ddysgwyd o ymyriadau blaenorol

10.16 Gwnaeth y gwerthusiad o SESIF nifer fawr o argymhellion ar gyfer ymyriadau yn y dyfodol. Mae'r gweithrediad SES wedi dysgu gwersi o'r ymyriad hwn ac wedi ymgorffori nifer o'r argymhellion, gan gynnwys:

- Mae SES wedi bod yn seiliedig ar dystiolaeth lawer cryfach o'r farchnad ac wedi darparu cyfiawnhad cryfach dros ymyriadau safle.
- Gwell recordio a storio dogfennau'r gweithrediad. Mae'r holl ddogfennau wedi bod ar gael inni eu hadolygu, er y bu peth oedi wrth gyrchu'r data ariannol diweddaraf.
- Penodi rheolwr rhaglen â chyfrifoldeb dros oruchwylio pob un o'r safleoedd. Ni ddilynodd y gweithrediad SES yr argymhelliad y dylai'r rheolwr fod â chyfrifoldeb dros reolaeth ariannol, ond roedd rhesymau da dros hyn.
- System lawer cryfach ar gyfer monitro a chofnodi cyfraniad y gweithrediad at y themâu trawsbynciol.

10.17 Roedd yna hefyd nifer o argymhellion nad yw'r gweithrediad SES wedi dilyn, ond mae rhesymau dros beidio â gwneud hynny. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Yr angen am arfarnu allbynnau targed a chanlyniadau yn fewnol mewn ffordd fwy cadarn: roedd y broses o nodi allbynnau targed yn llawer symlach yn achos SES gan nad oedd yn cynnwys unrhyw safleoedd lle nad oedd y tir a oedd yn cael ei ddatblygu yn glir (fel yn achos SESIF).
- Datblygu cynllun gweithredu cyffredinol a manwl: barnwyd nad oedd angen hyn gan nad oedd SES yn brosiect cymhleth a gall y Rheolwr Gweithrediad gynnal goruchwyliaeth o'r gweithrediad heb fod angen cynllun o'r fath.
- Annog mwy o ymgysylltu gyda'r sector preifat (annog tirfeddianwyr preifat i gynnig safleoedd): ystyriwyd nad oedd hyn yn ymarferol gan y byddai wedi golygu y byddai cam datblygu'r gweithrediad yn llawer hirach a byddai wedi codi nifer o faterion yn ymwneud â chymorth gwladwriaethol.

Y Camau Nesaf

10.18 Disgwylir i'r gwerthusiad terfynol ddechrau yn haf 2021. Cyn hynny, bydd y tîm gwerthuso yn trefnu trafodaeth gyda'r Rheolwr Gweithrediad i gael y wybodaeth ddiweddaraf am y cynnydd ac i drefnu cyfarfod sefydlu. Yn dilyn y cyfarfod sefydlu, llunnir cynllun gwerthuso terfynol sy'n cyflwyno'r dull a'r offerynnau ymchwil arfaethedig ac a fydd yn dod i gasgliad ynghylch a yw gwerthusiad gwrthffeithiol o effaith yn debygol o fod yn ymarferol. Os na, bydd y cynllun yn cyflwyno dull amgen.

11. Argymhellion

Cyflawni'r gweithrediad

11.1 Mae'r gweithrediad yn dod yn ei flaen yn dda ac mae'n ymddangos bod y risg na fydd yn cyrraedd ei holl dargedau allbwn yn isel. Awgrymir nifer fechan o argymhellion sy'n gysylltiedig â chyflawni:

- **Dylai Cross Hands ddilyn yr un dull o reoli a monitro prosiect â Thŷ Du a Brocastle**: Cross Hands yw'r unig safle lle nad yw'r gwaith seilwaith wedi cychwyn eto. Argymhellir y dylai'r tîm cyflawni ddefnyddio'r un prosesau rheoli a monitro prosiect sydd wedi gweithio'n dda ar gyfer Tŷ Du a Brocastle. Mae hyn yn cynnwys penodi ymgynghorydd annibynnol i oruchwylio'r gwaith ac adroddiadau monitro a chyfarfodydd cynnydd misol. Dylai'r amserlen gyflawni a ragwelir a'r gofrestr risg gael eu rhannu gyda'r Rheolwr Gweithrediad bob mis, gan godi materion a allai atal y prosiect rhag cyflawni ei dargedau allbwn.
- **Marchnata safleoedd gan dargedu meddianwyr a datblygwyr**. Dylai'r Swyddogion Arweiniol Cyflenwi Eiddo ar gyfer pob un o'r safleoedd ddechrau datblygu cynlluniau i farchnata'r safleoedd i ddarpar ddatblygwyr a/neu ddarpar feddianwyr. Mae'r gwerthusiad wedi canfod bod yr uwchgynlluniau ar gyfer pob safle yn cyd-fynd â'r galw yn y farchnad. Dylid defnyddio'r uwchgynlluniau hyn i farchnata pob safle fel cyfleoedd datblygu gan ddefnyddio dulliau marchnata priodol. Ar gyfer y safleoedd llai (Bryn Cefni a Thŷ Du) gallai hyn fod wedi'i gyfyngu i hysbysebu mewn cyfnodolion eiddo masnachol a chyfnodolion lleol ac ennyn diddordeb datblygwyr sydd â hanes o gyflawni prosiectau tebyg. Ar gyfer y safleoedd mwy, argymhellir y dylid penodi asiantau masnachol i ddatblygu pamffledi a deunydd marchnata a allai gyrraedd cynulleidfa genedlaethol.
- **Swyddogion Arweiniol Cyflenwi Eiddo i archwilio'r potensial ar gyfer cyllid grant datblygu pellach neu drefniadau partneriaeth**. Yn absenoldeb diddordeb gan ddatblygwyr sector preifat, dylai Swyddogion Arweiniol Cyflenwi Eiddo archwilio opsiynau eraill ar gyfer achosi datblygiad ar y safleoedd. Gallai hyn gynnwys ffynonellau cyllid lleol (e.e. Cronfa Datblygu Eiddo Cyngor Sir Caerfyrddin) yn ogystal ag unrhyw gyfleoedd cyllido yn y dyfodol gan yr olynydd i ERDF. Archwiliwyd y potensial i safleoedd sicrhau cymorth grant drwy'r Gronfa Seilwaith Eiddo, ond nid yw

hyn yn ymarferol oherwydd amserlenni pob gweithrediad. Efallai y bydd Llywodraeth Cymru hefyd yn ystyried ymrwymo i bartneriaeth gyda'r sector preifat i ddatblygu'r safleoedd.

- **Pennu sut y gellir sicrhau hygyrchedd cyflogaeth mewn cymunedau difreintiedig i'r graddau mwyaf posibl**. Yn y rhan sy'n weddill o'r cyfnod cyflawni, dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu cynlluniau ar gyfer sut y gall pobl sy'n byw mewn cymunedau difreintiedig gael mynediad i swyddi a grëir ar y safleoedd. Dylai'r rhain bennu cysylltiadau corfforol (h.y. cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus ag ardaloedd â chrynodiadau o hawlwyr a sut y gellid gwella'r rhain) ac unrhyw bosibilrwydd i weithio gyda rhaglenni'r farchnad lafur lleol sy'n helpu i leihau rhwystrau eraill i gael mynediad at gyflogaeth. Gellid gwneud hyn fel rhan o'r broses o ddatblygu Fframweithiau Economaidd Rhanbarthol sy'n cael ei arwain gan Brif Swyddogion Rhanbarthol. Unwaith y sbardunir datblygiadau ar y safleoedd, dylai Swyddogion Arweiniol Cyflenwi Eiddo annog meddianwyr i hysbysebu cyfleoedd gwaith yn lleol a gweithio gyda cholegau lleol i ddatblygu'r sgiliau sydd eu hangen.

Casglu data ar gyfer y gwerthusiad terfynol

11.2 Mae dau argymhelliad yn ymwneud â chasglu data ar gyfer y gwerthusiad terfynol:

- **Monitro busnesau sy'n symud i mewn i eiddo newydd**. Unwaith y sbardunir datblygiadau ar y safleoedd (e.e. yn Nhŷ Du yn 2020), dylai Llywodraeth Cymru neu ei phartneriaid gofnodi manylion busnesau sy'n meddiannu eiddo. Yn ddelfrydol, dylai hyn gynnwys y sector, nifer y gweithwyr a'r cyfeiriad blaenorol. Os yn bosibl, dylai hyn hefyd gofnodi'r rheswm dros symud i eiddo newydd. Bydd hyn yn darparu data gwerthfawr ar gyfer y gwerthusiad terfynol, ni waeth pa ddull a ddefnyddir (dull gwrthffeithiol neu arolwg).
- **Dylid storio adroddiadau cynnydd a rhestrau wedi'u heitemeiddio o fuddion i'r gymuned**. Mae'r adroddiadau cynnydd a'r rhestrau wedi'u heitemeiddio o fuddion i'r gymuned yn rhoi tystiolaeth werthfawr ar gyfraniad y gweithrediad at y themâu trawsbynciol. Dylid cadw'r adroddiadau terfynol ar gyfer y gwerthusiad terfynol, ynghyd ag unrhyw dystiolaeth ategol sy'n ymwneud â thargedau buddion i'r gymuned.

Adran gyfeirio

BE Group (2014): Caerphilly County Borough Council Employment Sites Supply and Market Appraisal

Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (2017): Cais Cynllun Twf ar gyfer Gogledd Cymru: Gogledd Cymru sy'n Flaengar, yn Wydn ac yn Gysylltiedig

CoStar (2019): Market Analytics

Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili (2010): Cynllun Datblygu Lleol

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr (2013): Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr (2016): Officers Report for Land East of the A48 (Crack Hill) Brocastle Bridgend CF31 5AU

Cyngor Sir Caerfyrddin (2014): Cynllun Datblygu Lleol 2006-21

Cyngor Sir Caerfyrddin (2018): Cynllun Datblygu Lleol yn yr arfaeth, 2018-2033

Cyngor Sir Ynys Môn (2017): Cynllun Cyngor Sir Ynys Môn

Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd (2017): Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), 2011-2026

Dinas-ranbarth Bae Abertawe (2013): Strategaeth Adfywio Economaidd Dinas-ranbarth Bae Abertawe, 2013-2020

Jones Lang Lasalle (2014): Gap Analysis, Achieving a balanced property portfolio for the delivery of economic objectives in Wales

Jones Lang Lasalle (2018): Study to assist the case for the development of new employment units, Anglesey Enterprise Zone

Jones Lang Lasalle (2019): Cross Hands Strategic Employment Site, Carmarthenshire (ar ran Llywodraeth Cymru)

Knight Frank (2015): Market Analysis Ty Ddu, Nelson (Lluniwyd ar ran Arup)

Knight Frank (2016): Market Analysis Brocastle, Bridgend (Lluniwyd ar ran Arup)

Llywodraeth Cymru (2011): Rhaglen Lywodraethu, 2011-2016

Llywodraeth Cymru (2012): Cynllun Gweithredu ar gyfer Trechu Tlodi, 2012-16

Llywodraeth Cymru (2013): Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid: fframwaith

Llywodraeth Cymru (2015a): Gorllewin Cymru a'r Cymoedd: rhaglen weithredol Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (ERDF) 2014 i 2020 crynodeb

Llywodraeth Cymru (2015b): Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, Yr Hanfodion

Llywodraeth Cymru (2016a): Strategic Employment Sites Business Plan, ERDF West Wales and the Valleys Priority 4

Llywodraeth Cymru (2016b): Symud Cymru Ymlaen: 2016-21

Llywodraeth Cymru (2017a): Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol

Llywodraeth Cymru (2017b): Ffyniant i Bawb: y cynllun gweithredu ar yr economi

Llywodraeth Cymru (2017c): Cymraeg 2050: Miliwn o siaradwyr

Llywodraeth Cymru (2017d): Strategic Employment Sites, Monitoring and Evaluation Plan

Llywodraeth Cymru (2018): Cynllun Cyflogadwyedd

ONS (2017a): UK Business Register and Employment Survey: provisional results 2017, revised results 2016

ONS (2017b): Jobs density

ONS (2017c): Nominal and real regional gross value added (balanced) by industry

ONS (2018a): Annual Population Survey

ONS (2018b): Business demography, UK

ONS (2018c): UK Business Counts

ONS (2018d): Employees in the UK: 2018

ONS (2018e): Mid year population estimates

ONS (2019a): Annual Population Survey drwy Nomis

Prifddinas-ranbarth Caerdydd (2015): Powering the Welsh Economy

Regeneris Consulting (2016): Ex-Ante Block 1: Market Assessment

Regeneris Consulting (2017): Gwerthusiad o'r Gronfa Seilwaith Cyflogaeth Strategol

SUSPLACE (2019): Creating Sustainable Places Together. A quick start guide for policy-makers and practitioners to place-based working and co-production

Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (2018): Dogfen Allweddol Themâu Trawsbynciol Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop

Walters (2018a): Community Benefits Plan for Ty Ddu, Nelson

Walters (2018b): Sustainable Construction Plan for Ty Ddu, Nelson

What Works Centre for Local Economic Growth (2016a): Evidence Review 10, Area Based Initiatives

What Works Centre for Local Economic Growth (2016b): Guide to scoring evidence using the Maryland Scientific Methods Scale

Atodiad A

Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (2011): Dogfen Allweddol Themâu Trawsbynciol Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop

Cyfle Cyfartal a Phrif Ffrydio Rhywedd

Mae thema drawsbynciol cyfle cyfartal a phrif ffrydio rhywedd yn amcanu at leihau anghyfiawnder a hybu cynhwysiant cymdeithasol. Bydd hyn yn darparu'r cyfle i'r holl fuddiolwyr cymwys gyfranogi a defnyddio'u sgiliau a'u galluoedd i godi lefelau Cynnyrch Domestig Gros yng Nghymru. Bydd hyn yn ei dro'n helpu i fynd i'r afael â'r anghydbwysedd mewn enillion rhwng menywod a dynion ac eraill â nodweddion gwarchodedig.

Yr amcanion cydraddoldeb allweddol ar gyfer rhaglenni Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (ERDF) yng Nghymru yw:

- Annog mentrau entrepreneuriaeth a dechrau busnes i annog mwy o ymwneud gan bobl ifanc, menywod, pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig, pobl anabl a phobl lesbiaid, hoyw, ddeurywiol a thrawsrywiol
- Cefnogi'r broses o greu amgylchedd sy'n cefnogi gweithleoedd cynhwysol ac yn hybu cyfle cyfartal i staff, gan gynnwys sicrhau cydbwysedd rhwng bywyd gwaith a bywyd preifat
- Sicrhau bod mynediad at dechnoleg ar gael ac yn hygyrch i bawb, yn enwedig i bobl mewn ardaloedd gwledig, pobl hŷn, pobl anabl ac eraill y mae'r 'bwlch digidol' yn effeithio arnynt
- Cefnogi Ymchwil, Datblygu ac Arloesi sy'n ceisio mynd i'r afael â heriau cymdeithasol, megis cefnogi heneiddio'n egnïol, creu cyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant ar gyfer unigolion a chefnogi byw'n annibynnol
- Cefnogi mynediad i bobl anabl a phobl dduon a lleiafrifoedd ethnig at gyfleoedd hyfforddiant a chyflogaeth, gan gynnwys drwy ddatrysiadau cludiant cynaliadwy
- Adnabod a chefnogi cyfleoedd i hybu a hwyluso'r defnydd o'r Gymraeg
- Cefnogi cystadleurwydd y sector gofal plant lle mae'n cyflawni amcanion yr Echel Flaenoriaeth gysylltiedig

- Cefnogi'r broses o greu amgylchedd sy'n cefnogi gweithleoedd cynhwysol, sy'n hybu cyfle cyfartal i staff, gan gynnwys sicrhau cydbwysedd rhwng bywyd gwaith a bywyd preifat
- Annog mentrau entrepreneuriaeth a dechrau busnes i annog mwy o ymwneud gan fenywod.

Datblygu Cynaliadwy

“Datblygiad sy'n diwallu anghenion y presennol heb gyfaddawdu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion eu hunain.”

Adroddiad Brundtlandt “Our Common Future” 1987

Datblygu cynaliadwy yw prif egwyddor drefniadol Llywodraeth Cymru. Mae cynnwys datblygu cynaliadwy fel thema drawsbynciol yn elfen hollbwysig i sicrhau bod rhaglenni a gweithrediadau'n cyflawni amcanion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol ar yr un pryd. Mae amgylchedd deniadol, o ansawdd da'n cyflawni swyddogaeth allweddol o ran denu pobl i fyw a gweithio yng Nghymru a'u cadw yn y wlad, yn ogystal â darparu'r ansawdd bywyd ar gyfer trigolion Cymru.

Amcanion allweddol rhaglenni Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop ar gyfer cyflawni datblygu cynaliadwy yw:

- Hybu ymchwil ac arloesi ym maes Her Fawr carbon isel, ynni a'r amgylchedd, gan adeiladu ar y buddsoddiadau sylweddol a wnaed yn y maes hwn dan raglenni 2007-2013
- Datblygu'r sector carbon isel, ynni a'r amgylchedd drwy gyngor a chymorth busnes a chyllid i fusnesau dan y Flaenoriaeth Cystadleurwydd BBaChau
- Hybu effeithlonrwydd adnoddau, gan gynnwys effeithlonrwydd ynni, drwy ymyriadau dan y Flaenoriaeth Cystadleurwydd BBaChau
- Cynyddu'r potensial i gynhyrchu ynni adnewyddadwy drwy gymorth ar gyfer Ymchwil a Datblygu, a galluogi buddsoddiadau mewn isadeiledd yn niwydiant ynni'r môr yng Nghymru
- Cynyddu nifer y prosiectau ynni adnewyddadwy ar raddfa fechan a chymunedol

- Gwella effeithlonrwydd ynni cartrefi yng Nghymru, yn enwedig mewn ardaloedd o dlodi tanwydd ac amddifadedd (fel y mesurwyd gan Fynegai Amddifadedd Lluosog Cymru)
- Hybu cynlluniau ynni carbon isel ar gyfer ardaloedd trefol a gwledig
- Cefnogi datrysiadau cludiant carbon isel a chynaliadwy, gan gynnwys drwy gysylltu unigolion sy'n ddi-waith ac yn economaidd anweithgar â gwaith a hyfforddiant.

Trechu Tlodi ac Allgáu Cymdeithasol

Mae trechu tlodi ac allgau cymdeithasol yn ymrwymiad gan y Comisiwn Ewropeaidd a Llywodraeth Cymru a fydd yn canolbwyntio ar gamau gweithredu i greu cyfleoedd cyflogaeth a datblygiad gyrfa ac a fydd yn helpu pobl i gael mynediad at y cyfleoedd hynny. Yr amcanion allweddol o ran trechu tlodi ar gyfer y Rhaglenni yng Nghymru yw:

- Ffocws ar greu swyddi a thwf gan ddarparu cyfleoedd cyflogaeth ar gyfer y rhai sydd heb waith. Er enghraifft, drwy gynyddu Cystadleurwydd BBaChau
- Mynd i'r afael â'r rhwystrau i gyflogaeth. Er enghraifft, mynd i'r afael â sgiliau gwael a diffyg gofal plant drwy Gronfa Gymdeithasol Ewrop, ynghyd â mynd i'r afael â rhwystrau i fynediad at gyflogaeth sy'n ymwneud â chludiant drwy Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop
- Canolbwyntio ar dwf. Er enghraifft, drwy gymorth i sectorau allweddol sy'n seiliedig ar wybodaeth drwy Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop, ochr yn ochr ag ymyriadau datblygu sgiliau sy'n galluogi'r rhai sy'n profi tlodi mewn gwaith i gael mynediad at swyddi mwy crefftus, â chyflog gwell drwy Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop.

Atodiad B – Rhestr o Ymgyngoreion

Sefydliad	**Nifer y cyfweleion**
Llywodraeth Cymru	7
WEFO	3
Cynrychiolwyr y Tîm Ymgysylltu Rhanbarthol	3
Cynrychiolwyr asiantau eiddo masnachol	5