RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:
61/2022
DYDDIAD CYHOEDDI:
27/09/2022

Gwerthusiad o Safleoedd Cyflogaeth Strategol: Adroddiad Terfynol

© Hawlfraint y Goron ISBN Digidol: 978-1-80364-850-7

Gwerthusiad o Safleoedd Cyflogaeth Strategol: Adroddiad Terfynol

Oliver Chapman a Neil Evans / Hatch Regeneris

Adroddiad Ymchwil Llawn: Chapman, O ac Evans, N (2020). *Gwerthusiad o Safleoedd Cyflogaeth Strategol: Adroddiad Terfynol*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, GSR adroddiad rhif 61/2022
Ar gael yn: https://llyw.cymru/safleoedd-cyflogaeth-strategol-gwerthusiad-terfynol

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 ag:
Andrew Booth
Yr Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth
Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
E-bost: Gwerthuso.ymchwil@llyw.cymru

Tabl cynnwys

Rhestr o'r tablau 2
Rhestr o'r ffigurau 3
Geirfa 4
1. Cyflwyniad 6
2. Methodoleg 9
3. Adolygu sail resymegol a chydweddiad strategol y gweithrediad...........................10
4. Cynnydd y Gweithrediad 21
5. Adolygiad o'r Prosesau 38
6. Themâu Trawsbynciol 43
7. Asesiad o'r effeithiau yn y dyfodol 52
8. Casgliadau 61
9. Argymhellion 69
Adran gyfeiriadau 72
Atodiad A - Rhestr o Ymgyngoreion 74

Rhestr o'r tablau

Tabl 4.1: Costau amcangyfrifedig a thargedau allbwn ar gyfer safleoedd SES 22
Tabl 4.2: Cyfanswm y costau o gymharu â rhagdybiaethau'r cynllun busnes.....................36
Tabl 6.1: Dangosyddion y themâu trawsbynciol ar gyfer SES 44
Tabl 6.2: Dangosyddion y thema trawsbynciol lle ceir cytundeb i hawlio............................46
Tabl 6.3: Cynnydd yn erbyn targedau adeiladu cynaliadwy ar gyfer Brocastell..................48
Tabl 6.4: Buddion i'r gymuned 49
Tabl 7.1: Proffil datblygu tybiedig ar safleoedd SES...53
Tabl 7.2: Amcangyfrif o’r effeithiau gros erbyn 2027 57
Tabl 7.3: Effeithiau ychwanegol net erbyn 2027 58
Tabl 7.4: Amcangyfrif o'r gostyngiad yng nghanran yr hawlwyr mewn senarios gwahanol.59
Tabl 8.1 Allbynnau SES...62

Rhestr o'r ffigurau

Ffigur 3.1: Cyfran y bobl o oedran gweithio sy’n hawlio Credyd Cynhwysol sy'n ddi-waith 16
Ffigur 3.2: Cytundebau prydles swyddfa a chyfradd eiddo gwag yng Nghymru, 2017-2021 17
Ffigur 3.3 Cytundebau prydles diwydiannol a chyfradd yr eiddo gwag yng Nghymru, 2017-2021 18
Ffigur 3.4: Cyfraddau eiddo gwag ar gyfer awdurdodau lleol sydd â safleoedd SES, Ch4 2021 19
Ffigur 4.1: Lleoliad Safle Brocastell 23
Ffigur 4.2: Lleoliad Safle Bryn Cefni 27
Ffigur 4.3 Lleoliad Cam 2 Dwyrain Cross Hands 29
Ffigur 44: Lleoliad Safle Tŷ Du 33

Geirfa

Acronym/Allweddair	Diffiniad
ACLI	Awdurdod Cynllunio Lleol
Ardal Fenter	Ardaloedd dynodedig ledled 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 y byddai'r boblogaeth yn gyffredinol yn cymudo i dref neu ddinas fwy at ddibenion cyflogaeth
BREEAM	Dull Asesu Amgylcheddol y Sefydliad Ymchwil Adeiladu: system raddio ar gyfer asesu cynaliadwyedd amgylcheddol adeiladau
CDLl	Cynllun Datblygu Lleol
Credyd Cynhwysol	Taliad nawdd cymdeithasol a gynlluniwyd i symleiddio’r system budd-daliadau ac i gymell pobl i gael gwaith cyflogedig.
Cyngor Sir Gâr	Cyngor Sir Caerfyrddin
Cynllun Budd i'r Gymuned	Cynllun sy'n amlinellu sut y bydd budd i'r gymuned yn cael ei ddarparu gan gontractwyr
Cynllun Datblygu Cynaliadwy	Cynllun a gynhyrchwyd gan gontractwr yn amlinellu sut y bydd yn ystyried cynaliadwyedd yn ystod y broses ddatblygu
Dinas-Ranbarth Bae Abertawe	Sir Gaerfyrddin, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro ac Abertawe
ERDF	Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop
ESIF	Cronfeydd Strwythurol a Buddsoddi Ewropeaidd: offeryn ariannol a sefydlwyd i roi polisi rhanbarthol yr Undeb Ewropeaidd ar waith. Eu nod yw lleihau gwahaniaethau rhanbarthol mewn 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 benodol neu sector penodol
P-RC	Prifddinas-Ranbarth Caerdydd (Blaenau Gwent; Pen-y-bont ar Ogwr; Caerffili; Caerdydd; Merthyr Tudful; Sir Fynwy; Casnewydd; Rhondda Cynon Taf; Torfaen; a Bro Morgannwg)
Rheolwr Technegol:	Swyddog sy'n gyfrifol am yr holl faterion technegol a pheirianneg sy'n ymwneud â chyflenwi'r safleoedd
Rheolwr y Gweithrediad	Swyddog Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am oruchwylio'r gwaith o gyflawni SES
SDC	System Ddraenio Drefol Gynaliadwy
SES	Safleoedd Cyflogaeth Strategol
SESIF	Cronfa Seilwaith Safleoedd Cyflogaeth Strategol
Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo	Swyddog Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am yr holl faterion cyfreithiol, strategol a masnachol sy'n ymwneud â chyflenwi pob safle SES
Swyddog Datblygu'r Gweithrediad	Y prif gyswllt yn WEFO ar gyfer gweithrediad SES
Thema Drawsbynciol	Egwyddorion cyffredinol sy'n gofyn am gamau gweithredu mewn sawl maes ar draws rhaglenni a gweithrediadau. Y tair thema drawsbynciol yw cyfle cyfartal a phrif ffrydio rhywedd, datblygu cynaliadwy a threchu tlodi ac allgau cymdeithasol
WEFO	Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru

1. Cyflwyniad

Cefndir

1.1 Yn 2019 penodwyd Hatch Regeneris ac OB3 gan Lywodraeth Cymru i gynnal gwerthusiad o'r gweithrediad Safleoedd Cyflogaeth Strategol (SES). Nod SES oedd darparu seilwaith sylfaenol (ffyrdd, draeniau a gwasanaethau cyfleustodau ar ac oddi ar safleoedd) ac ymgymryd â gwaith paratoi ar gyfer pedwar safle strategol a oedd yn cynnwys;

- Brocastell, 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 Nod y gweithrediad oedd 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. Roedd y gweithrediad SES yn adeiladu ar waith y Gronfa Seilwaith Safleoedd Cyflogaeth Strategol (SESIF) a wnaed o dan Raglen Gydgyfeirio ERDF Cymru 2007-13. Llywodraeth Cymru oedd yn gyfrifol am reoli'r gweithrediad a hi oedd buddiolwr y cyllid.

1.3 Ariannwyd y ddau weithrediad yn rhannol gan Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (ERDF) o dan Echel Blaenoriaeth 4 (Cysylltedd a Datblygu Trefol) Rhaglen Weithredol Gorllewin Cymru a'r Cymoedd (GCC) 2014-20[1]. Cyfanswm gwerth y gweithrediad oedd £20.78 miliwn, gydag £11.58 miliwn wedi'i ariannu drwy ERDF a'r £9 miliwn a oedd yn weddill yn cael ei ddarparu gan Lywodraeth Cymru.

1.4 Cynhaliwyd y gwerthusiad mewn dau gam:

- Cam interim, y cyflwynwyd ei ganfyddiadau mewn adroddiad a gyhoeddwyd yn 2020[2].
- Cam effaith terfynol, y cyflwynir ei ganfyddiadau yn yr adroddiad hwn

[1] Llywodraeth Cymru (2014): ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd – Rhaglen Weithredol, Blaenoriaeth 4
[2] Hatch (2020): Gwerthusiad o Safleoedd Cyflogaeth Strategol, Adroddiad Interim

Cwestiynau Ymchwil y Gwerthusiad

1.5 Mae'r cwestiynau ymchwil ar gyfer y gwerthusiad terfynol fel a ganlyn:

I. A yw SES wedi llwyddo i fodloni'r nodau a'r targedau penodol yng nghynllun busnes y gweithrediad?

II. A yw SES wedi llwyddo i gyflawni'r cyfraniadau at y themâu trawsbynciol a nodir yn y cynllun busnes?

III. Sut y mae'r gweithrediad yn cefnogi nodau ac amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer y Gymraeg fel y'u hamlinellir yn Cymraeg 2050? (E.e. a oes unrhyw enghreifftiau o ffocws ar arloesi o ran y Gymraeg wrth gyflawni'r gweithrediad?)

IV. A oedd yr adnoddau a ddyrannwyd i'r gweithrediad yn addas, o ran maint a'r hyn y bwriadwyd iddynt ei gyflawni?

V. Pa mor effeithlon ac effeithiol oedd prosesau'r gweithrediad? (E.e. pa mor dda y rheolwyd y gweithrediad?)

VI. A gafodd y gweithrediad ei gyflawni ar amser ac o fewn y gyllideb?

VII. A wnaeth y gweithrediad ddarparu gwerth am arian?

VIII. A oedd unrhyw wahaniaethau amlwg yn y canlyniadau a gyflawnwyd rhwng y pedwar safle? Os oedd, pa ffactorau y gellir eu nodi sy'n egluro hyn e.e. nodweddion lleoliad y safleoedd, neu wahaniaethau rhwng safleoedd o ran rheoli prosiectau yn ystod ac ar ôl y gwaith datblygu?

IX. A wnaeth y gweithrediad greu unrhyw effeithiau o ran difuddiant neu ddadleoli e.e. cynnydd neu ostyngiad mewn prisiau busnes / rhenti ar gyfer eiddo busnes lleol tebyg?

X. A ellid bod wedi defnyddio dulliau amgen o fynd i'r afael â'r materion a nodwyd?

XI. A yw'r buddion tymor hwy sy'n gysylltiedig â'r gweithrediad yn debygol o gael eu cyflawni?

XII. Beth yw'r gwersi allweddol sy'n berthnasol i hyn a gweithrediadau yn y dyfodol a allai helpu Llywodraeth Cymru i gyflawni ei nodau strategol?

XIII. A yw'n ymarferol cyflwyno'r gweithrediad yn ehangach? Beth yw'r opsiynau a'r argymhellion?

XIV. Sut y mae’r gweithrediad wedi cyfrannu at nodau Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol?

Strwythur yr Adroddiad

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

- Mae Pennod 2 yn disgrifio methodoleg y gwerthusiad
- Mae Pennod 3 yn ailedrych ar y sail resymegol dros y gweithrediad yng ngoleuni newidiadau i bolisi, y farchnad lafur ac amodau'r farchnad eiddo.
- Mae Pennod 4 yn adolygu cynnydd y gweithrediad ers y gwerthusiad interim ac yn asesu a yw wedi cyrraedd ei dargedau gwariant ac allbwn ariannol.
- Mae Pennod 5 yn archwilio'r prosesau rheoli prosiect a monitro a weithredwyd ar gyfer SES, ac a yw'r rhain wedi gweithio'n effeithiol.
- Mae Pennod 6 yn asesu cyfraniadau'r gweithrediad at y themâu trawsbynciol
- Mae Pennod 7 yn asesu effeithiau economaidd cyfredol SES ac yn cyflwyno amcangyfrif wedi'i fodelu o'r effaith economaidd ymhen pum mlynedd.
- Mae Pennod 8 yn cyflwyno ein casgliadau mewn perthynas â chwestiynau ymchwil y gwerthusiad.
- Mae Pennod 9 yn nodi'r argymhellion.

2. Methodoleg

2.1 Roedd yr ymchwil ar gyfer y gwerthusiad interim yn cynnwys y tasgau a ganlyn:

- Adolygiad o newidiadau i ddogfennau polisi a strategaethau Llywodraeth Cymru, a dogfennau polisi a strategaethau rhanbarthol a lleol
- Dadansoddiad o wybodaeth fonitro, gan gynnwys data ar wariant ariannol ac adroddiadau monitro a gynhyrchwyd ar gyfer pob un o'r safleoedd yn SES.
- Dadansoddiad o amodau'r farchnad lafur yn yr ardaloedd y mae SES yn effeithio arnynt. Defnyddiwyd setiau data sydd ar gael i'r cyhoedd a gynhyrchwyd gan yr Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) (Nifer yr Hawliwyr Budd-daliadau[3])
- Dadansoddiad o dueddiadau'r farchnad eiddo. Roedd hyn yn seiliedig ar asesiadau marchnad leol ac wedi'i ategu gan ddata gan CoStar[4].
- 11 o ymgynghoriadau lled-strwythuredig dros y ffôn gyda staff Llywodraeth Cymru a rhanddeiliaid eraill gan gynnwys WEFO a phartneriaethau economaidd isranbarthol eraill. Darperir rhestr o ymgyngoreion yn Atodiad A.
- 7 ymgynghoriad strwythuredig dros y ffôn gydag asiantau eiddo masnachol ym mhob un o'r ardaloedd â safleoedd SES.
- Modelu effeithiau economaidd SES yn y dyfodol. Defnyddiwyd rhagdybiaethau yn seiliedig ar adborth gan asiantau masnachol lleol.

[3] DWP (2021) Nifer yr Hawlwyr Budd-daliadau drwy Nomis
[4] CoStar (2021) Market Analytics

3. Adolygu sail resymegol a chydweddiad strategol y gweithrediad

Canfyddiadau Allweddol

- Nid oes yr un o’r newidiadau i bolisi Llywodraeth Cymru a pholisi rhanbarthol sy'n tanseilio amcanion y gweithrediad SES ac mae nifer o’r rhain yn atgyfnerthu’r angen am ymyrraeth.
- Mae nifer o bolisïau diweddar yn rhoi pwyslais mawr ar gynaliadwyedd a'r pontio tuag at sero net. Mae'n bwysig felly bod safleoedd SES yn lleihau eu heffaith o ran carbon ac yn gwneud cyfraniadau cadarnhaol at ganlyniadau amgylcheddol.
- Mae dadansoddiad wedi'i ddiweddaru o'r farchnad eiddo yn dangos bod angen mawr o hyd am SES, yn enwedig i fynd i'r afael â'r galw nas diwallwyd am ofod diwydiannol (mae'r galw am ofod swyddfa yn wan ym mhob ardal). Ceir tystiolaeth glir hefyd o fethiant eang yn y farchnad eiddo y cynlluniwyd SES i fynd i'r afael ag ef.
- Mae'r prif werthoedd rhent ar gyfer gofod diwydiannol yn uwch yn Ynys Môn a Phen-y-bont ar Ogwr sy'n golygu bod datblygu unedau diwydiannol yn hapfasnachol yn hyfyw cyn belled â bod safleoedd yn cael eu gwasanaethu ac mewn lleoliad hygyrch.
- Mae'r pandemig COVID-19 wedi arwain at gynnydd mawr mewn diweithdra ym mhob rhan o Gymru. Felly mae angen clir o hyd am fesurau sy'n creu cyflogaeth yng Nghymru.

Diben y Bennod

3.1 Mae’r bennod hon yn rhoi adolygiad byr o'r newidiadau i bolisi a thueddiadau yn yr economi a'r farchnad eiddo ers y gwerthusiad interim ym mis Chwefror 2020. Y diben yw asesu a yw amcanion a gweithgareddau'r gweithrediad yn parhau i fod yn gyson â blaenoriaethau polisi a thystiolaeth o angen. Mae’r canfyddiadau yn y bennod hon yn seiliedig ar adolygiad o bolisïau allweddol, dadansoddiad o ddata’r farchnad lafur a’r farchnad eiddo a chyfweliadau ag asiantau masnachol lleol.

3.2 Un o nodau allweddol y gwerthusiad interim oedd asesu’r sail resymegol dros y gweithrediad a’r cydweddiad strategol â pholisïau rhanbarthol a lleol Llywodraeth Cymru. Canfu'r gwerthusiad interim y canlynol:

- Roedd cyfatebiaeth gref rhwng y gweithrediad ag ystod eang o bolisïau, gyda llawer ohonynt yn nodi'r angen am ymyrraeth gyhoeddus mewn safleoedd ac eiddo i greu cyflogaeth a mynd i'r afael ag anfantais yng Nghymru.
- Roedd tystiolaeth gref o angen am y prosiect, o ran methiant y farchnad eiddo a lefelau uchel o ddiweithdra.

Diweddariadau polisi

Polisïau Llywodraeth Cymru

Y Rhaglen Lywodraethu - 2021 i 2026[5]

3.3 Mae'r Rhaglen Lywodraethu yn nodi blaenoriaethau Llywodraeth Cymru ar gyfer 2021 i 2026. Mae'r canlynol yn berthnasol i'r gweithrediad SES:

- **Adeiladu economi ar sail egwyddorion gwaith teg, cynaliadwyedd a diwydiannau'r dyfodol**: mae hyn yn cynnwys creu 125,000 o brentisiaethau a darparu'r Warant i Bobl Ifanc a fydd yn cynnig gwaith, addysg, hyfforddiant neu hunangyflogaeth i bawb dan 25 oed.
- **Adeiladu economi gryfach a gwyrddach wrth inni ddatgarboneiddio cymaint â phosibl**: mae hyn yn cynnwys cynllun i lansio Cynllun Buddsoddi 10 mlynedd newydd yn Seilwaith Cymru ar gyfer economi ddi-garbon. Mae hefyd yn gosod targed i 45% o deithiau gael eu gwneud drwy ddulliau cynaliadwy erbyn 2040.
- **Ymgorffori ein hymateb i'r argyfwng hinsawdd a natur ym mhopeth a wnawn**: mae hwn yn rhestru ystod eang o fesurau i warchod a gwella'r amgylchedd, ac i sicrhau bod y nod o gyrraedd sero net yn ganolog i'r broses o wneud penderfyniadau yng Nghymru.
- **Bwrw ymlaen tuag at filiwn o siaradwyr Cymraeg, a galluogi twristiaeth, chwaraeon a'r celfyddydau i ffynnu**. Mae hyn yn atgyfnerthu ac yn adeiladu ar amcanion Cymraeg 2050, Strategaeth y Gymraeg a osododd y targed ar gyfer miliwn o siaradwyr Cymraeg yn wreiddiol.

3.4 Nid yw'r blaenoriaethau hyn yn effeithio ar sail resymegol SES dros ymyrryd nac yn tanseilio hynny, ond maent yn atgyfnerthu pwysigrwydd sicrhau bod y safleoedd yn cyfrannu at:

---

[5] Llywodraeth Cymru (2021a): Y Rhaglen Lywodraethu - Diweddariad, 2021 i 2026

- Amcanion twf cynaliadwy. Mae'r rhain yn cynnwys lleihau'r defnydd o adnoddau a'r defnydd o ynni, cefnogi bioamrywiaeth a seilwaith gwyrdd a glas[6], a datblygu mentrau trafnidiaeth gynaliadwy. Bydd hyn yn helpu i gyrraedd y nod o ymgorffori ymateb Llywodraeth Cymru i'r argyfwng hinsawdd a natur ym mhopeth a wna.
- Amcanion cyfle cyfartal, yn benodol sicrhau bod y gweithrediad yn cadw at Safonau'r Gymraeg. Mae hyn yn gyson â'r nod o fwrw ymlaen tuag at filiwn o siaradwyr Cymraeg. Gallai SES hefyd gyfrannu at amcanion y Gymraeg drwy greu cyfleoedd cyflogaeth mewn ardaloedd Cymraeg eu hiaith (fel Ynys Môn a Sir Gaerfyrddin) sy'n helpu i gadw siaradwyr Cymraeg yn eu cymunedau.

Ein Cenhadaeth i Gryfhau ac Ailadeiladu'r Economi, 2021

3.5 Mae'r Rhaglen Lywodraethu hefyd yn cynnwys ymrwymiad penodol i ddatblygu Cenhadaeth i Gryfhau ac Ailadeiladu'r Economi ar gyfer Cymru. Mae hyn yn adeiladu ar strategaethau a deddfwriaeth flaenorol gan gynnwys Ffyniant i Bawb: Y Cynllun Gweithredu ar yr Economi a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol i amlinellu sut y gall economi Cymru adfer ac ailadeiladu yn dilyn pandemig Covid.

3.6 Mae'n nodi gweledigaeth o "economi llesiant sy'n ysgogi ffyniant, sy'n amgylcheddol gadarn, ac sy'n helpu pawb i wireddu eu potensial." Ategir hyn gan dri chanlyniad dymunol; economi ffyniannus, economi werdd ac economi gyfartal.

3.7 Bydd SES yn helpu i gyflawni'r canlyniadau dymunol hyn drwy greu cyfleoedd cyflogaeth newydd yng Nghymru, sy'n hygyrch i bobl sydd wedi'u heffeithio gan y pandemig Covid gan gynnwys pobl ifanc a'r rhai sydd wedi dod yn ddi-waith yn ddiweddar. Bydd hefyd yn cefnogi creu cyfleoedd gwaith newydd o ansawdd uchel mewn sectorau allweddol megis gweithgynhyrchu, y bydd y Genhadaeth i Gryfhau ac Ailadeiladu'r Economi yn eu cefnogi drwy'r Cynllun Gweithredu Gweithgynhyrchu (gweler isod).

---

[6] Gall seilwaith gwyrdd gynnwys toeon a waliau gwyrdd, gerddi, parciau, tirweddau cynhyrchiol, coridorau gwyrdd, dolydd blodau gwyllt trefol ar raddfa fach, toeon a waliau gwyrdd a gwestai i wenyn/pryfed i barcdir mwy wedi'i gynllunio, ardaloedd wedi'u neilltuo ar gyfer blodau gwyllt a chynlluniau "tyfu eich bwyd eich hun" cymunedol. Gallai seilwaith glas gynnwys biosianelau, palmentydd mandyllog a gerddi glaw yn ogystal â systemau draenio trefol cynaliadwy.

Dyfodol Gweithgynhyrchu i Gymru (llyw.cymru) Fframwaith Gweithredu[7]

3.8 Mae'r cynllun gweithredu hwn yn rhan allweddol o'r Genhadaeth i Gryfhau ac Ailadeiladu'r Economi. Mae'n nodi sut y bydd Llywodraeth Cymru yn gwella gweithgynhyrchu ledled Cymru ac yn ymateb i rai o'r materion allweddol sy'n wynebu'r sector gan gynnwys COVID-19, newid yn yr hinsawdd, newid technolegol ac awtomeiddio.

3.9 Mae'n nodi deg pwynt gweithredu, ac mae un ohonynt yn uniongyrchol berthnasol i SES: "darparu seilwaith modern i gefnogi newidiadau i'r ffordd yr ydym yn gweithio ac yn manteisio ar gyfleoedd gwaith". Mae hyn yn datgan: "mae'n hanfodol bod gennym y math iawn o adeiladau i'n cymuned weithgynhyrchu allu ehangu, arallgyfeirio a dechrau ynddyn nhw.… Hefyd, bydd angen inni allu cyrraedd y seilwaith ar drafnidiaeth gyhoeddus". Mae'n nodi cam gweithredu i "ystyried anghenion busnesau gweithgynhyrchu wrth gynllunio darparu adeiladau i fusnesau".

3.10 Mae'r cynllun gweithredu hwn yn gyson ag amcanion SES sy'n anelu at annog darparu adeiladau o ansawdd uchel mewn ardaloedd â chrynodiadau uchel o gyflogaeth yn y maes gweithgynhyrchu. Mae hefyd yn atgyfnerthu pwysigrwydd sicrhau bod safleoedd yn hygyrch gan ddefnyddio dulliau teithio cynaliadwy.

Polisïau rhanbarthol

Bargen Twf Gogledd Cymru[8]

3.11 Disgrifiwyd y ddogfen gynnig ar gyfer Bargen Twf Gogledd Cymru yn y gwerthusiad interim ond cafodd ei chymeradwyo'n ffurfiol ym mis Rhagfyr 2020 (ar ôl cyhoeddi'r adroddiad interim). Nod y Fargen Twf yw creu 4,200 o swyddi newydd a £2.4 biliwn o Werth Ychwanegol Gros dros y pymtheng mlynedd nesaf. Mae'n cynnwys pum rhaglen, a bydd un ohonynt yn mynd i'r afael â heriau tir ac eiddo yn y rhanbarth drwy ddatblygu safleoedd i ddarparu eiddo preswyl ac eiddo ar gyfer cyflogaeth. Mae'r amcanion felly yn cyd-fynd yn glir gyda SES sy'n cynnwys un safle cyflogaeth yng Ngogledd Cymru (Bryn Cefni yn Ynys Môn).

[7] Llywodraeth Cymru (2021b): Dyfodol gweithgynhyrchu i Gymru: fframwaith
[8] Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (2021): Uchelgais Gogledd Cymru | Cartref

Prosbectws Buddsoddi Prifddinas-Ranbarth Caerdydd (P-RC), Ffyniant i'n Lle, Mawrth 2021[9]

3.12 Mae Prosbectws Buddsoddi Prifddinas-Ranbarth Caerdydd yn cyflwyno cynigion buddsoddi i Lywodraeth y DU sydd wedi'u cynllunio i ategu rhaglen ranbarthol Prifddinas-Ranbarth Caerdydd, i adeiladu ar y Fargen Ddinesig ac i gefnogi'r adferiad o'r pandemig COVID-19. Mae'n nodi chwe chynnig craidd a phum cynnig galluogi, sy'n allweddol i dwf rhanbarthol. Un o'r cynigion galluogi yw "darparu safleoedd ac adeiladau hygyrch a fforddiadwy" sy'n datgan: "mae angen buddsoddiad craidd sylweddol ar y rhanbarth mewn safleoedd ac adeiladau strategol a all gefnogi twf sylfaenol, cadwyni cyflenwi lleol a datblygiadau sector penodol". Mae'n nodi bod angen £100 miliwn i gynyddu Cronfa Adeiladau P-RC i hwyluso datblygu eiddo. Ceir cyfatebiaeth glir rhwng yr amcanion a SES sy'n cynnwys dau safle cyflogaeth yn P-RC (Brocastell a Thŷ Du).

Cynllun Adferiad a Chyflawni Economaidd Sir Gaerfyrddin, 2021[10]

3.13 Lluniwyd y cynllun hwn mewn ymateb i'r pandemig COVID-19. Mae'r strategaeth adfer yn canolbwyntio ar 11 thema allweddol, gyda phwyslais ar wneud y mwyaf o gyfleoedd i fusnesau lleol a thyfu'r economi.

3.14 Mae'n amlinellu nodau'r awdurdod i helpu busnesau i adfer mwy na 3,000 o swyddi sydd eisoes wedi'u colli yn ystod y pandemig a diogelu ac adfer hyd at 10,000 o swyddi yr ystyriwyd eu bod mewn perygl mawr ar ôl i'r cynllun ffyrlo ddod i ben. Mae cyfatebiaeth glir rhwng yr amcanion hyn a SES sy'n anelu at greu cyfleoedd cyflogaeth yn Sir Gaerfyrddin.

Tueddiadau economaidd a marchnad eiddo

Eiddo Masnachol: Dadansoddiad o'r Farchnad ac Ymyriadau Posibl, Mawrth 2020[11]

3.15 Asesodd yr Adroddiad Eiddo Masnachol: Dadansoddiad o'r Farchnad ac Ymyriadau Posibl (SQW, 2020) yr angen am ymyrraeth yn y farchnad eiddo a bydd yn cael ei ddefnyddio i lywio Cynllun Cyflenwi Eiddo newydd, a fydd yn nodi ystod o offer y bydd Llywodraeth Cymru yn eu defnyddio i ddiwallu angen economaidd ac i ysgogi twf yn y dyfodol. Roedd hwn yn diweddaru adroddiad cynharach gan

---

[9] Prifddinas-ranbarth Caerdydd (2021): Prosbectws Buddsoddi Prifddinas-Ranbarth Caerdydd

[10] Cyngor Sir Caerfyrddin (2021): Cynllun Adferiad Economaidd Sir Gaerfyrddin (Saesneg yn unig)
[11] SQW (2020): Dadansoddiad o'r farchnad ac ymyriadau posibl (llyw.cymru)

Jones Lang Lasalle[12] y cyfeiriwyd ato yn y gwerthusiad interim ac a ddarparodd y rhesymeg dros y gweithrediad SES. Mae adroddiad SQW yn dadansoddi marchnad eiddo masnachol Cymru, yn asesu'r galw presennol a'r galw yn y dyfodol ac i ba raddau y mae bwlch yn y cyflenwad. Canfu'r adroddiad:

- Dystiolaeth gref fod y **cyflenwad o eiddo diwydiannol yn brin iawn o gymharu â'r galw**, ac ychydig iawn o ddatblygiadau diweddar a fu heblaw mewn nifer fach o ardaloedd (Casnewydd/Caerdydd a Sir y Fflint/Wrecsam).
- Ymddengys fod capasiti cyfyngedig yn **cyfyngu ar allu cwmnïau i symud i eiddo mwy**, gan lesteirio'r potensial i ehangu ac amcan Llywodraeth Cymru o sicrhau swyddi o ansawdd uwch.
- **Bach iawn yw'r galw am ofod swyddfa yn y rhan fwyaf o'r ardaloedd. Yr eithriadau i hyn yw Caerdydd (lle mae'r farchnad yn perfformio'n dda) a Chasnewydd ac Abertawe lle mae rhywfaint o dystiolaeth o alw heb ei ddiwallu.**
- **Gwelir llawer o dystiolaeth o hyd o 'fethiant y farchnad'**, yn enwedig yn y sector diwydiannol lle nad oes llawer o ddatblygiadau masnachol yn digwydd er gwaethaf tystiolaeth o alw cryf.

3.16 Mae'n cloi drwy nodi'r angen am ymyrraeth sylweddol ac efallai y "bydd Llywodraeth Cymru a phartneriaid sector cyhoeddus yn dymuno cynllunio i gefnogi cyflenwi o leiaf 900,000 troedfedd sgwâr o ofod llawr newydd dros gyfnod treigl o dair blynedd. Mae hyn yn cyfateb i ofyniad posibl sy'n o leiaf 35 erw ar gyfer tir datblygedig dros gyfnod treigl o dair blynedd".

3.17 Mae'r asesiad diweddaraf hwn o farchnad eiddo masnachol Cymru yn cadarnhau bod tystiolaeth gref o hyd o angen am ymyriad SES a'r heriau y mae'n ceisio mynd i'r afael â nhw.

---

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

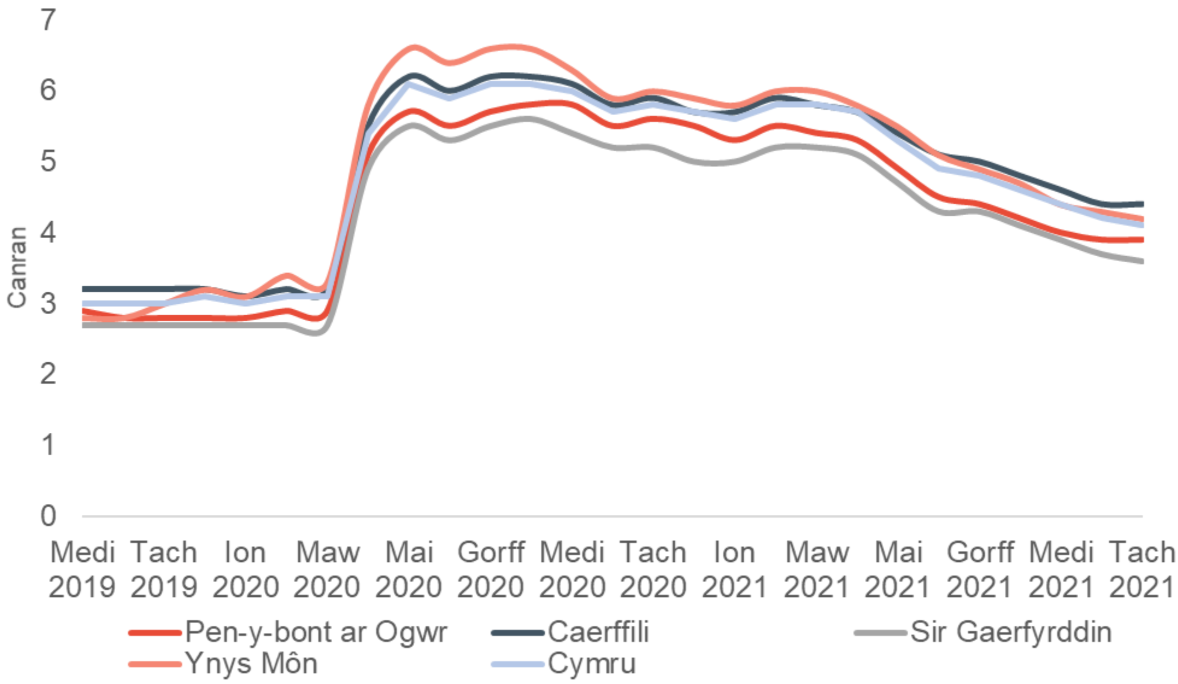
Y pandemig COVID-19

3.18 Roedd y gwerthusiad interim ac adroddiad SQW yn rhagddyddio'r pandemig COVID-19 a achosodd sioc economaidd fawr ac a oedd â goblygiadau i'r farchnad lafur ac eiddo masnachol.

3.19 Dengys Ffigur 3.1 fod y pandemig wedi arwain at gynnydd sydyn mewn diweithdra o fis Mawrth 2020 ymlaen, fel y'i mesurwyd gan gyfran y bobl sy'n hawlio Credyd Cynhwysol sy'n ddi-waith. Mae hyn yn berthnasol i Gymru gyfan a phob un o'r ardaloedd awdurdodau lleol sydd â safleoedd SES. Mae canran yr hawlwyr wedi bod yn gostwng ers mis Mawrth 2021 ond mae'n parhau i fod rhwng un a dau bwynt canran yn uwch na'r cyfartaledd cyn y pandemig ym mhob ardal.

3.20 Dylid nodi bod canran yr hawlwyr yn is na chyfartaledd y DU (4.6%) ym mhob ardal. Fodd bynnag, mae cyfran y bobl o oedran gweithio yng Nghymru sy'n economaidd anweithgar yn dal i fod ymhell uwchlaw cyfartaledd y DU (24.6% a 21.8% yn y drefn honno ym mis Mehefin 2021). Mae'r gyfradd anweithgarwch yng Nghymru hefyd wedi cynyddu 1 pwynt canran ers mis Mehefin 2019 sy'n golygu y gallai'r pandemig fod wedi arwain at gynnydd yn nifer y bobl sy'n tynnu'n ôl o'r farchnad lafur. Awgryma hyn fod angen clir o hyd am fesurau sy'n creu cyflogaeth yng Nghymru, megis SES.

Ffigur 3.1: Cyfran y bobl o oedran gweithio sy'n hawlio Credyd Cynhwysol sy'n ddi-waith

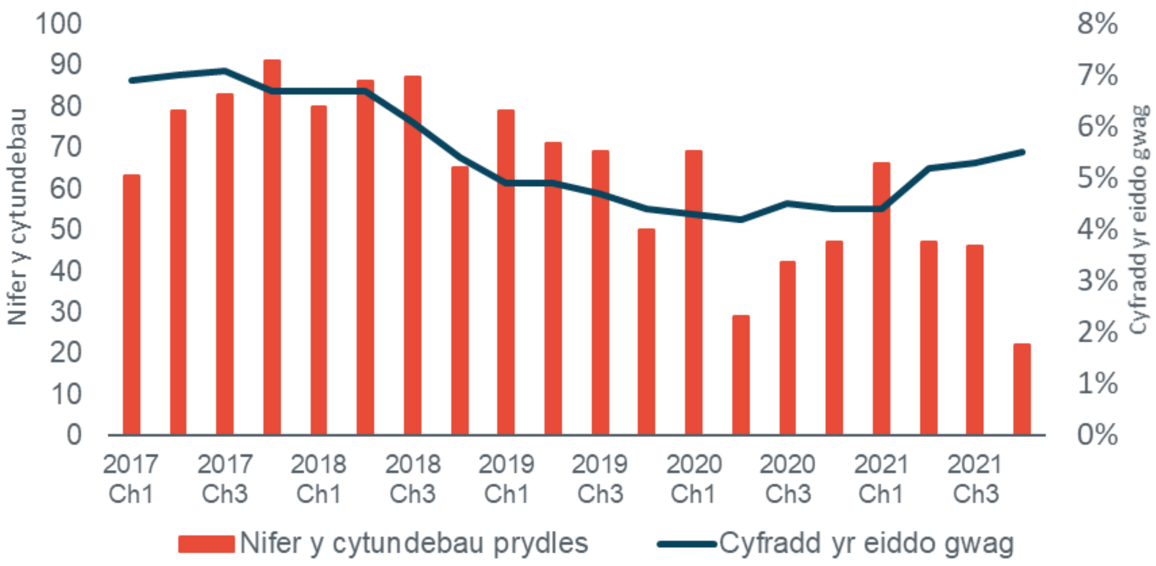


Ffynhonnell: DWP (2021): [Y nifer sy'n hawlio Credyd Cynhwysol drwy Nomis]

3.21 Mae effeithiau'r pandemig ar y farchnad eiddo masnachol yn dal i ddod i'r amlwg ac yn parhau i fod yn ansicr, yn enwedig yn y farchnad swyddfeydd. Arweiniodd y cyfnodau clo cenedlaethol at gynnydd mawr yn y niferoedd a oedd yn gweithio gartref, yn enwedig mewn sectorau gwaith swyddfa a gostyngiad yn y galw am ofod swyddfa. Ffigur 3.2 ostyngiad yn nifer cyfartalog y cytundebau am ofod swyddfa ers chwarter ariannol 2 2020 a bod gostyngiad o ychydig o dan 200,000 troedfedd sgwâr yng nghyfanswm y gofod swyddfa a feddiannir. Mae hyn wedi arwain at gynnydd yn y gyfradd swyddfeydd gwag o 4.2%. i 5.5% yn chwarter ariannol 4 2021.

3.22 Mae’r rhagolygon tymor hwy ar gyfer y farchnad swyddfeydd yn ansicr ond mae risg y bydd y galw’n parhau i fod yn is na'r lefelau cyn y pandemig os bydd cwmnïau’n dewis lleihau eu defnydd o ofod wrth iddynt addasu i drefniadau gweithio ar ôl y pandemig.

Ffigur 3.2: Cytundebau prydles swyddfa a chyfradd eiddo gwag yng Nghymru, 2017-2021



Ffynhonnell: CoStar (2021): [Market Analytics]

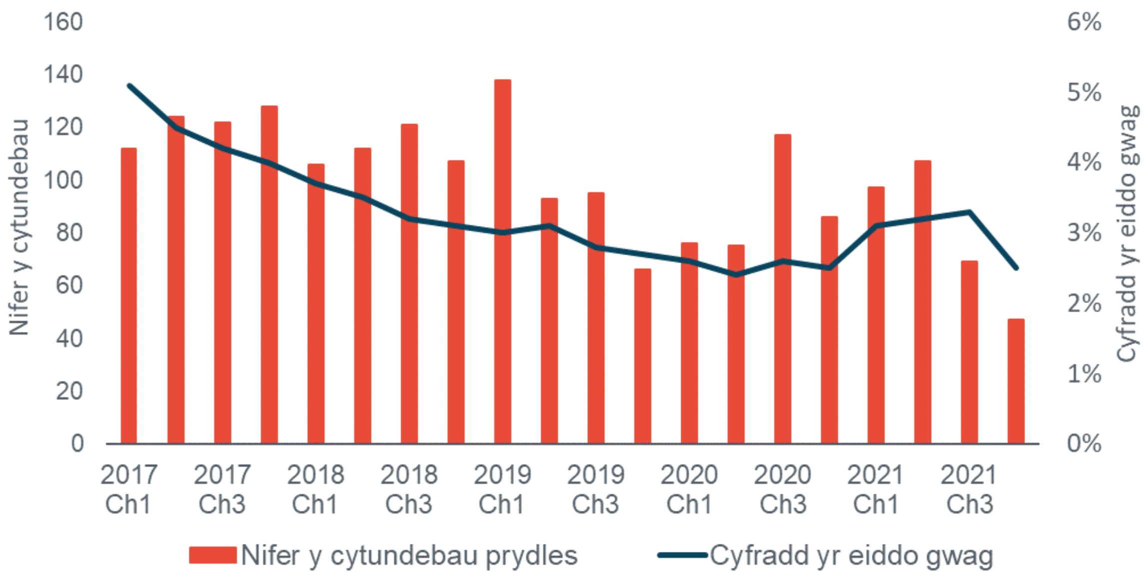
3.23 Mewn gwrthgyferbyniad â hynny, prin yw’r dystiolaeth bod y pandemig COVID-19 wedi arwain at ostyngiad yn y galw am ofod diwydiannol/warws neu gynnydd yn nifer y lleoedd gwag. Mae Cymdeithas Warysau’r DU wedi adrodd bod y pandemig wedi cael effaith gwbl groes oherwydd cyfuniad o fwy o siopa ar-lein a phryderon

am wydnwch y gadwyn gyflenwi (yn sgil Brexit yn ogystal â’r pandemig), sydd wedi arwain at y galw mwyaf erioed, yn enwedig am warysau.[13].

3.24 Er bod nifer cyfartalog y cytundebau yng Nghymru wedi gostwng ers dechrau’r pandemig (gweler Ffigur 3.3), gwelwyd cynnydd o ychydig o dan 600,000 troedfedd sgwâr yng nghyfanswm yr arwynebedd llawr a feddiannwyd rhwng Ch2 2020 a Ch4 2021. Yn y cyfamser mae'r cyflenwad o ofod diwydiannol/warws yn parhau i gael ei gyfyngu; mae cyfradd y swyddi gwag wedi bod yn is na 3.5% ers dechrau 2018 ac, o Ch4 2021, roedd yn 2.5% (gweler Ffigur 3.3).

3.25 Felly mae cyfyngiadau difrifol o ran capasiti yn parhau ym marchnad ddiwydiannol Cymru a allai fod yn rhwystr i dwf a mewnfuddsoddiad.

Ffigur 3.3 Cytundebau prydles diwydiannol a chyfradd yr eiddo gwag yng Nghymru, 2017-2021



Ffynhonnell: CoStar (2021): Market Analytics

Tueddiadau o ran y Farchnad Eiddo Lleol

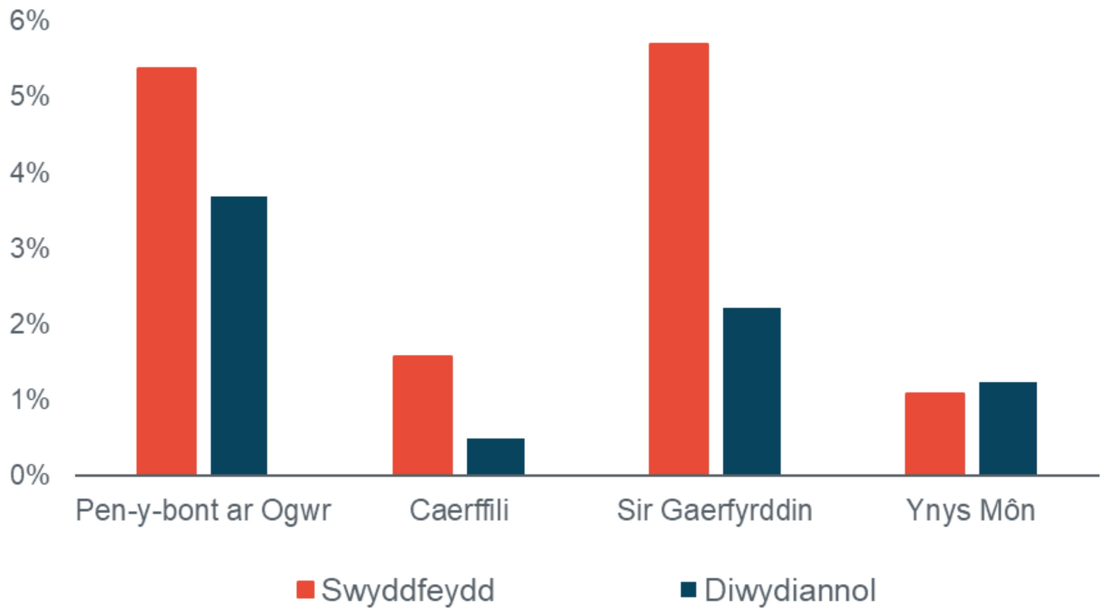
3.26 Mae data CoStar yn dangos bod cyfraddau unedau gwag ar gyfer swyddfeydd a gofod diwydiannol yn isel ym mhob un o'r ardaloedd sydd â safleoedd SES, ond yn enwedig ar gyfer gofod diwydiannol lle mae'r gyfradd unedau gwag yn is na 4% ym mhob ardal. Mae capasiti wedi’i gyfyngu’n arbennig yng Nghaerffili ac Ynys Môn

---

[13] Briggs, F. (2021): Demand for warehouse space surges in the UK as businesses up inventory levels – Retail Times

gyda chyfraddau eiddo gwag o dan 2% yn y farchnad swyddfeydd a diwydiannol (gweler Ffigur 3.4).

Ffigur 3.4: Cyfraddau eiddo gwag ar gyfer awdurdodau lleol sydd â safleoedd SES, Ch4 2021



Ffynhonnell: CoStar (2022): Market Analytics

3.27 Cadarnhaodd cyfweliadau ag asiantau masnachol lleol fod cyflenwad annigonol o eiddo diwydiannol ym mhob un o'r ardaloedd a bod angen dybryd am gapasiti newydd. Roedd y pwyntiau allweddol fel a ganlyn:

- Mae pob ardal yn profi galw mawr iawn am unedau diwydiannol bach sy'n llai na 5,000 troedfedd sgwâr (oherwydd bod y galw mwyaf gan fusnesau bach). Mae yna brinder difrifol, ac mae unrhyw unedau newydd sy'n dod ar y farchnad dan gynnig yn gyflym iawn. Roedd yr holl asiantau'n cytuno mai cynyddu cyflenwad yr unedau diwydiannol bach hyn yw blaenoriaeth allweddol y farchnad.
- Dywedodd asiantau ym Mhen-y-bont ar Ogwr hefyd fod galw mawr am unedau mwy o faint (dros 100,000 troedfedd sgwâr) oherwydd bod yr M4 yn rhedeg drwy'r fwrdeistref ac sy'n denu meddianwyr sy'n weithgynhyrchwyr yn ogystal â dosbarthwyr. Disgrifiodd un asiant yr angen i safleoedd fodloni'r gofynion hyn fel 'dybryd' oherwydd y diffyg opsiynau, a allai fod yn rhwystr i ddenu buddsoddwyr mawr.

- Dywedodd y rhai mewn ardaloedd eraill fod y galw'n llawer gwannach am adeiladau diwydiannol mawr. Ceir rhai gofynion am unedau hyd at 40,000 troedfedd sgwâr yng Nghaerffili gan fusnesau presennol sy’n tyfu ac eisiau aros yn yr ardal. Mae'r galw yn llawer is na'r galw am unedau bach, ond mae asiantau yn dal i gael trafferth i fodloni'r gofynion hyn.
- Dywedodd pob asiant fod hyfywedd yn parhau i fod yn rhwystr mawr i ddatblygu safleoedd diwydiannol ledled Cymru. Mae'n hanfodol bod safleoedd yn cael eu gwasanaethu'n llawn a bod mynediad da atynt ar hyd y ffyrdd er mwyn i ddatblygiadau fod yn hyfyw, ond hyd yn oed wedyn, gall hyfywedd fod yn ymylol mewn rhai ardaloedd (e.e. Sir Gaerfyrddin, Caerffili). Mae'r prif werthoedd rhent yn uwch yn Ynys Môn a Phen-y-bont ar Ogwr sy'n golygu bod datblygu unedau diwydiannol ar sail hapfasnachol yn ymarferol cyn belled â bod safleoedd yn cael eu gwasanaethu ac mewn lleoliad hygyrch.
- Bach iawn yw'r galw am ofod swyddfa ym mhob un o’r ardaloedd. Nid oes gan yr un o'r ardaloedd farchnadoedd swyddfeydd sefydledig felly yr unig geisiadau yw'r rhai gan fusnesau bach, lleol a'r sector cyhoeddus. Er gwaethaf y niferoedd bach o adeiladau gwag mewn rhai ardaloedd, ni nododd unrhyw asiant fod hyn yn flaenoriaeth allweddol.

Casgliadau

3.28 Mae’r dystiolaeth a gasglwyd yn awgrymu bod tystiolaeth gref iawn o hyd o'r angen i weithrediad SES fynd i’r afael â methiannau’r farchnad yn y farchnad eiddo masnachol a chreu cyfleoedd gwaith newydd mewn ardaloedd â lefelau uchel o ddiweithdra. Mae newidiadau diweddar o ganlyniad i COVID-19 yn ategu hyn, er bod y dystiolaeth yn awgrymu mai’r flaenoriaeth allweddol ar gyfer safleoedd SES yw mynd i’r afael â materion yn ymwneud â chapasiti yn y farchnad ddiwydiannol, yn enwedig yr angen am unedau diwydiannol bach ym mhob lleoliad (ac unedau mwy ar hyd coridor yr M4).

3.29 Nid oes yr un o’r newidiadau diweddar i bolisi yng Nghymru yn tanseilio’r sail resymegol dros ymyrryd. Mae polisïau diweddar yn rhoi pwyslais mawr ar gynaliadwyedd a'r pontio tuag at sero net. Mae hyn yn ategu pwysigrwydd sicrhau bod safleoedd SES yn lleihau eu heffaith o ran carbon ac yn gwneud cyfraniadau cadarnhaol at ganlyniadau amgylcheddol.

4. Cynnydd y Gweithrediad

Canfyddiadau allweddol

- Mae'r holl safleoedd bellach wedi'u cwblhau, ac mae'r holl allbynnau wedi'u cyflawni (59.6 hectar o dir wedi'i ddatblygu).
- Amcangyfrifir y bydd cyfanswm costau terfynol y gweithrediad oddeutu £20.89 miliwn sydd ond ychydig yn uwch na'r amcangyfrif gwreiddiol o £20.78 miliwn yn y cynllun busnes. Yn gyffredinol, cyflawnwyd y gweithrediad yn unol â'r gyllideb fwy neu lai ac roedd yr adnoddau a ddyrannwyd yn briodol.
- Roedd costau Brocastell £1.5 miliwn yn uwch na'r amcangyfrif gwreiddiol. Roedd hyn yn rhannol oherwydd penderfyniad INEOS i dynnu'n ôl o'r safle, ond hefyd oherwydd nad oedd manylion technegol allweddol wedi'u penderfynu erbyn i'r contract gael ei ddyfarnu. Arweiniodd y ddau ffactor hyn hefyd at oedi yn y rhaglen waith.
- Cyflawnwyd gwaith yn Nwyrain Cross Hands hefyd yn llawer hwyrach nag a ragwelwyd yn wreiddiol. Roedd hyn yn rhannol oherwydd COVID-19 ond hefyd oherwydd gwaith cynllunio dros fisoedd y gaeaf pan oedd cyflwr y tir yn golygu bod hyn yn anymarferol.
- Mae diddordeb mawr gan y farchnad mewn tri o'r safleoedd SES ac mae'r gwaith o ddatblygu adeiladau eisoes wedi mynd yn ei flaen neu'n debygol o fynd yn ei flaen yn fuan iawn (Brocastell, Bryn Cefni a Thŷ Du). Mae cryfder y galw gan y farchnad yn fwy ansicr ar gyfer Cam 2 Dwyrain Cross Hands.

4.1 Mae’r adran hon yn rhoi trosolwg o gynnydd pob un o’r safleoedd ers y gwerthusiad interim, gan ganolbwyntio ar y canlynol:

- A gafodd safleoedd eu darparu ar amser ac o fewn y gyllideb[14]
- A gafodd yr holl allbynnau eu cyflawni'n llwyddiannus
- Heriau a llwyddiannau allweddol

[14] Seiliwyd hyn ar y data gwariant ariannol a ddarparwyd ar gyfer pob safle yn hytrach na'r data hawliadau ariannol sy'n dangos costau is

- Cynnydd o ran datblygu eiddo masnachol ar y safle a denu meddianwyr.

4.2 Cyfanswm cost gymwys y gweithrediad oedd £20,783,729 miliwn gyda chyfraniad o £11,584,592 o gronfeydd ERDF a gefnogwyd gan Raglen Gydgyfeirio UE Gorllewin Cymru a'r Cymoedd a dyrannwyd y gweddill, sef £9,011,102.00 miliwn, drwy arian cyfatebol gan Gyngor Sir Gâr a Llywodraeth Cymru.

4.3 Roedd y targedau allbwn a'r proffil ariannol o'r cynllun busnes fel a ganlyn:

Tabl 4.1: Costau amcangyfrifedig a thargedau allbwn ar gyfer safleoedd SES

	Cyfanswm costau (£)	ERDF (£)	Targed allbwn – tir a ddatblygwyd (Ha)
Brocastell	10,448,087	6,268,853	46.0
Bryn Cefni	691,993	415,196	1.8
Cross Hands	5,535,287	2,435,526	8
Tŷ Du	4,108,362	2,465,017	3.8
Cyfanswm	20,783,729	11,584,592	59.6

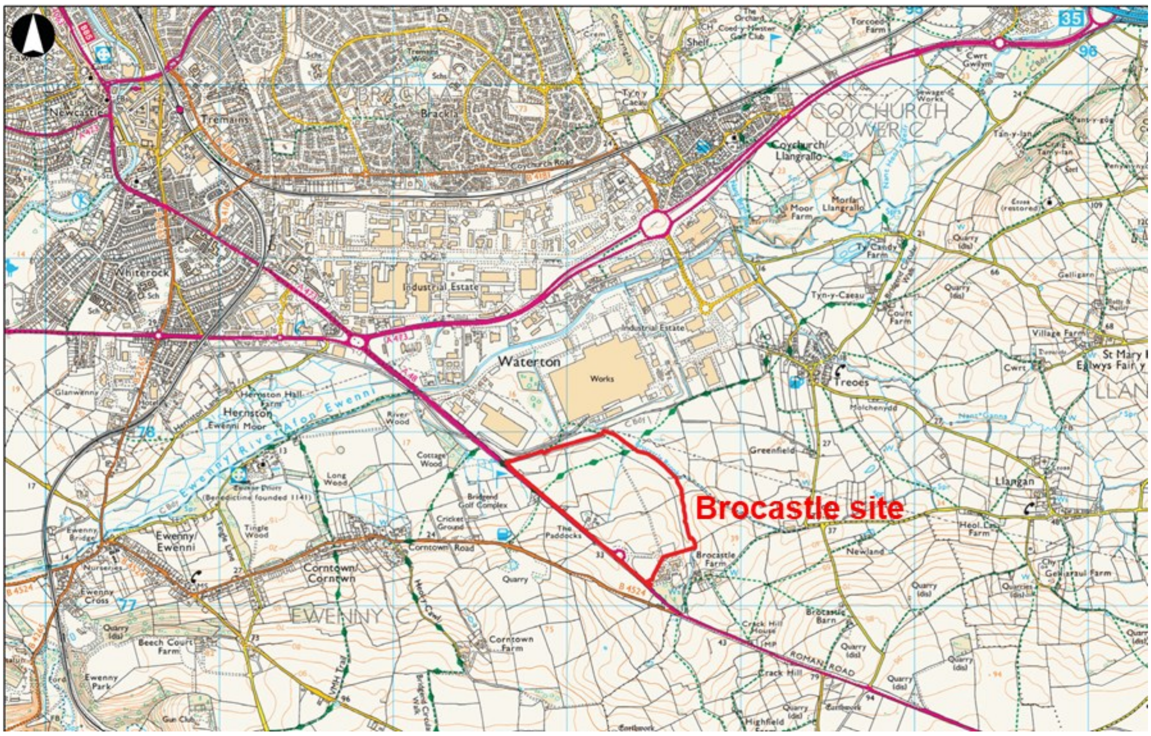
Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru (2016a) Cynllun Busnes Safleoedd Cyflogaeth Strategol, ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd Blaenoriaeth 4

Brocastell

Disgrifiad o'r safle

4.4 Mae Brocastell ar gyrion Pen-y-bont ar Ogwr, tua 2.5 milltir o Gyffordd 35 traffordd yr M4 a cheir mynediad i'r safle oddi ar yr A48. Gyda tharged allbwn ERDF o 45.96 hectar o dir wedi'i ddatblygu, dyma'r mwyaf o'r pedwar safle sydd wedi'u cynnwys yn SES. Mae cyfanswm gwerth y gwaith ar y safle yn £10,448,087, ac mae £6,268,853 ohono'n cael ei ariannu drwy ERDF.

Ffigur 4.1: Lleoliad Safle Brocastell



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru (2016b): Tir ym Mrocastell, Pen-y-bont ar Ogwr, Datganiad Dylunio a Mynediad. Noder: Dangosir ffin safle Brocastell mewn coch.

4.5 Datblygwyd uwchgynllun ar gyfer y safle gan Arup yn 2016 fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol[15]. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys parc busnes, gan gynnwys 593,000 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr diwydiannol B2 a B8 a 175,000 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr swyddfa B1.

Cynnydd ers y gwerthusiad interim

4.6 Roedd safle Brocastell eisoes wedi gwneud cynnydd da adeg y gwerthusiad interim. Roedd y contract wedi'i ddyfarnu i Walters ym mis Mawrth 2019, a dechreuodd y gwaith ar y safle'n fuan wedyn. Roedd Walters wedi nodi mis Gorffennaf 2020 fel dyddiad cwblhau disgwyliedig. Bryd hynny roedd cytundeb hefyd yn ei le gydag INEOS Automotive i adeiladu ffatri gweithgynhyrchu a chydosod newydd 250,000 troedfedd sgwâr ym Mrocastell i gynhyrchu eu cerbyd 4 x 4, sef Grenadier.

4.7 Achosodd y pandemig COVID-19 rywfaint o oedi o ran yr amserlenni, ond adroddodd yr ymgyngoreion fod y gwaith adeiladu wedi'i gwblhau i raddau helaeth erbyn Rhagfyr 2020 pan roddodd Walters y gorau i weithio ar y safle. Fodd bynnag,

[15] Arup (2016): Prif Gynllun Dangosol Brocastell

bu'n rhaid iddynt ddychwelyd i'r safle ym mis Gorffennaf 2021 i gwblhau gwaith a oedd yn weddill.

4.8 Roedd yr angen i ddychwelyd i'r safle i'w briodoli i amrywiaeth o ffactorau. Roedd nifer o'r rhain yn ymwneud â'r ffaith nad oedd yr holl fanylion technegol wedi'u cwblhau erbyn i'r contract gwreiddiol gael ei ddyfarnu i Walters. Roedd hyn yn golygu bod angen gwneud nifer o newidiadau i'r contract, gan arwain at oedi a chynnydd mewn costau. Dywedodd yr ymgyngoreion fod hyn oherwydd yr angen i fodloni amserlenni cyllido WEFO, a oedd yn golygu nad oedd amser i ddatrys yr holl faterion hyn cyn dyfarnu'r contract. Roedd y rhain yn cynnwys y canlynol:

- **Dymchwel eiddo oherwydd presenoldeb ystlumod**: erbyn i'r drwydded ystlumod gael ei chymeradwyo nid oedd digon o amser i gaffael deunyddiau ac adeiladu'r math o dŷ ystlumod o'r maint sydd ei angen ar gyfer mesurau lliniaru cyn i ystlumod ddechrau clwydo yn yr haf yn yr adeiladau yr oedd angen eu dymchwel.
- **Newidiadau i'r prif bibellau nwy a chyfleustodau eraill**: nid oedd y cynlluniau ar gyfer y prif bibellau wedi'u cwblhau erbyn i'r contract gael ei ddyfarnu i Walters, a oedd yn golygu bod angen gwneud newidiadau i'r gwaith. Roedd oedi hefyd yn gysylltiedig â chytundeb croesfan reilffordd rhwng Network Rail a chwmni cyfleustodau.
- **Amrywiadau y gofynnwyd amdanynt gan yr Awdurdod Priffyrdd:** roedd angen cychwyn ar y gwaith cyn i fanylion technegol gael eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Priffyrdd. Mae hyn wedi golygu bod angen nifer o amrywiadau er mwyn bodloni'r gofynion mabwysiadu ffyrdd.

4.9 Y ffactor mawr arall a achosodd oedi oedd y newidiadau angenrheidiol ar gyfer y ddau lain yr oedd INEOS yn bwriadu eu meddiannu. Roedd INEOS wedi pennu mis Gorffennaf 2020 fel dyddiad dechrau ar gyfer adeiladu ei ffatri weithgynhyrchu newydd. Roedd y cynllun terfynol yn gofyn am nifer o newidiadau sylweddol i seilwaith a mynedfa'r safle, a oedd yn golygu bod angen gwneud gwaith peirianneg sifil ychwanegol ar leiniau 1 a 2. Er mwyn bodloni'r amserlenni heriol, bu'n rhaid i Walters ddargyfeirio adnoddau o'r safle datblygu ehangach i ganolbwyntio ar leiniau INEOS. Arweiniodd hyn at oedi pellach a dilyniant aneffeithlon o ran y gwaith.

4.10 Ar 2 Gorffennaf 2020, cyhoeddodd INEOS ei fod yn bwriadu atal unrhyw fuddsoddiad pellach yn safle Brocastell tra roedd yn ymchwilio i'r cyfle i weithio mewn partneriaeth â gweithgynhyrchydd sefydledig i gynhyrchu'r cerbyd yn rhywle arall. Yn dilyn hynny cyhoeddwyd y byddai'r gwaith cynhyrchu'n digwydd ar safle yn Ffrainc. Roedd angen gwaith pellach wedyn o ganlyniad i benderfyniad INEOS, gan gynnwys adfer ffyrdd mynediad ac adolygu'r trefniadau draenio a chyflenwadau cyfleustodau. Achosodd hyn oedi pellach a mwy o gostau. Fodd bynnag, dylid nodi hefyd bod peth o'r gwariant a oedd yn gysylltiedig ag INEOS wedi bod yn fuddiol o ran marchnata'r safle (e.e. creu ardal ehangach ar gyfer y datblygiad gan roi mwy o hyblygrwydd).

4.11 Ym mis Ionawr 2022, mae mân elfennau o waith heb eu cwblhau o hyd ar safle Brocastell. Mae'r rhain yn cynnwys y canlynol:

- Cadarnhad nad oes angen cyfleusterau draenio dŵr daear ar leiniau 7 ac 8. Mae Llywodraeth Cymru yn aros am adroddiadau pellach gan arbenigwr geodechnegol Walters ac arolygon teledu cylch cyfyng i gadarnhau nad yw dŵr daear yn broblem.
- Mân waith tirlunio y gellid ond ei wneud yn ystod gaeaf 2021. Mae Llywodraeth Cymru yn deall y gallai fod angen i Walters gaffael is-gontractwr i gwblhau'r gwaith hwn.

4.12 Manion yw'r gwaith sydd heb ei wneud ac ni fydd yn rhwystro busnesau rhag meddiannu'r safle. O'r herwydd, mae'r targed allbwn i gyflenwi 45.96 hectar o dir bellach wedi'i gyrraedd er boddhad i WEFO.

Perfformiad ariannol

4.13 Yn seiliedig ar y data gwariant ariannol a ddarparwyd i ni (a oedd yn gywir ym mis Gorffennaf 2021) amcangyfrifir mai cost cyfalaf terfynol y gwaith ym Mrocastell fydd £11.99 miliwn (ac eithrio'r costau sy'n gysylltiedig â gwaith INEOS) o gymharu â chost amcangyfrifedig o £10.45 miliwn yn y cynllun busnes gwreiddiol. Felly bu gorwariant o £1.54 miliwn o gymharu â'r costau a ragwelwyd yn wreiddiol.

4.14 Y prif reswm am y gorwariant yw'r newidiadau i'r contract gyda Walters, (a ddisgrifir uchod). Gellid bod wedi osgoi rhai o'r costau hyn pe bai'r materion allweddol wedi'u nodi cyn mynd allan i dendr ar gyfer y contract, er enghraifft drwy sicrhau bod y cynlluniau ar gyfer y prif bibellau nwy wedi'u cwblhau a bod y cynigion ar gyfer ffyrdd wedi'u cymeradwyo'n llawn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fodd bynnag,

cydnabyddir hefyd bod pwysau amser i fodloni amserlenni WEFO, ac ni fyddai wedi bod yn ymarferol aros nes bod yr holl fanylion technegol hyn wedi’u cwblhau cyn dyfarnu’r contract oherwydd oedi hir gyda’r awdurdod cynllunio.

4.15 Arweiniodd gwaith INEOS at gostau ychwanegol, ond dylid trin y gwaith hwn fel gwaith ar wahân i'r prosiect ERDF ac maent wedi eu talu o gyllidebau Llywodraeth Cymru.

4.16 Roedd natur proffil uchel y buddsoddiad yn golygu bod Llywodraeth Cymru yn awyddus i ddangos ewyllys da, ac roedd ofn y byddai INEOS yn tynnu'n ôl pe na bai’r safle’n bodloni ei ofynion. Roedd pwysau cynyddol hefyd i sicrhau'r buddsoddiad oherwydd i ffatri Ford gau.

Marchnata safleoedd a diddordeb gan y farchnad

4.17 Penododd Llywodraeth Cymru JLL fel asiantau marchnata ar gyfer y safle, sydd wedi datblygu llyfryn marchnata ac wedi hyrwyddo’r safle drwy ei restrau postio, ei wefan a'r cyfryngau cymdeithasol. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddatganiad i'r wasg hefyd ar gyfer y safle a arweiniodd at nifer o erthyglau newyddion.

4.18 Dywedir bod cryn ddiddordeb gan y farchnad yn y safle, gan berchen-feddianwyr yn ogystal â datblygwyr. Mae hyn yn cynnwys un cynnig gan ddatblygwr ar gyfer y safle cyfan. Mae Llywodraeth Cymru yn ffafrio perchen-feddianwyr yn gryf gan y bydd hyn yn golygu y gall gael mwy o reolaeth dros ansawdd yr eiddo sy’n cael ei adeiladu (e.e. sicrhau eu bod yn bodloni safonau BREEAM[16]) ac ansawdd y cyfleoedd cyflogaeth. Deellir bod tri chynnig ar hyn o bryd gan berchen-feddianwyr yn cael eu hystyried gan Lywodraeth Cymru, a fyddai’n cymryd y rhan fwyaf o’r tir sydd ar gael ar y safle pe baent yn mynd yn eu blaen. Mae manylion y cynigion hyn yn gyfrinachol ar hyn o bryd, fodd bynnag dywedodd yr ymgyngoreion mai cynigion ar gyfer datblygiadau diwydiannol yw pob un (yn hytrach na swyddfeydd), a bod un ohonynt yn fewnfuddsoddwr mawr.

4.19 Nodwyd bod capasiti ynni'r safle wedi bod yn rhwystr i nifer o ymholiadau gan weithgynhyrchwyr, gan gynnwys gweithgynhyrchydd gwydr mawr. Nodwyd canolfannau data a gweithfeydd gweithgynhyrchu batris hefyd fel meysydd â gofynion ynni uchel na all y safle ddarparu ar eu cyfer. Dywedodd yr ymgyngoreion

[16] Dull Asesu Amgylcheddol y Sefydliad Ymchwil Adeiladu

nad oeddent wedi rhagweld y gofynion ynni mawr hyn yn ystod y cam dylunio gan eu bod yn wreiddiol wedi rhagdybio y byddai cyfran uwch o swyddfeydd ar y safle.

4.20 Er gwaethaf capasiti cyfyngedig y safle o ran pŵer, adroddodd yr asiantau fod cryn alw am Frocastell a rhagwelwyd y bydd y safle'n cael ei ddatblygu'n llawn o fewn y tair i bum mlynedd nesaf, ac mai'r unig gyfyngiad oedd argaeledd deunyddiau.

Bryn Cefni

Disgrifiad o'r safle

4.21 Ystâd ddiwydiannol a oedd eisoes yn bodoli ger Llangefni ar Ynys Môn yw Bryn Cefni sydd wedi ei lleoli ger yr A55. Ariannodd gweithrediad SES seilwaith a gwasanaethau ffyrdd newydd er mwyn datblygu tair llain, gyda chyfanswm targed allbwn ERDF o 1.82 hectar (4.49 erw) o dir wedi'i ddatblygu sy'n golygu mai dyma'r lleiaf o'r pedwar safle SES. Cyfanswm gwerth y prosiect yw £691,993, ac mae £415,196 o hwnnw'n gyllid yr ERDF.

Ffigur 4.2: Lleoliad Safle Bryn Cefni

Ffynhonnell: Eginol Environmental Ltd (2018): Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol o Ffordd Fynediad Parc Diwydiannol Bryn Cefni

Cynnydd ers y gwerthusiad interim

4.22 Roedd y gwaith ym Mryn Cefni newydd ddechrau adeg y gwerthusiad interim, a phenodwyd contractwr o Ogledd Cymru, GH Jones, i gyflawni'r gwaith.

Rhagwelwyd y byddai'r rhan fwyaf o'r gwaith wedi'i gwblhau erbyn mis Tachwedd 2019.

4.23 Cadarnhaodd yr ymgyngoreion ar gyfer y safle fod yr holl waith wedi’i gwblhau ym mis Mawrth 2020 a bod y broses adeiladu wedi mynd rhagddi’n ddidrafferth, heb unrhyw oedi na heriau mawr. Yr unig broblem fach a gododd oedd darganfod rhywfaint o wastraff asbestos heb ei ddogfennu, a oedd wedi'i dipio'n anghyfreithlon ar y safle ac a oedd wedi'i orchuddio â thyfiant. Roedd angen cael arbenigwr i asesu'r gwastraff a threfnu iddo gael ei fiogaethiwo a'i anfon i domen drwyddedig briodol. Fodd bynnag, dim ond ychydig ddyddiau o oedi a achoswyd yn sgil hyn, ac roedd modd i'r contractwr barhau â gwaith arall ar y safle yn y cyfamser.

Perfformiad ariannol

4.24 Mae’r data monitro ariannol yn dangos mai cyfanswm cost y gwaith ym Mryn Cefni oedd £687,636, sy’n cyfateb i'r costau a ragwelwyd o £691,993. Felly mae'r prosiect wedi'i gyflawni o fewn ei gyllideb wreiddiol.

4.25 Nododd yr ymgyngoreion fod y costau a oedd yn gysylltiedig â'r cais am gyllid yn seiliedig ar amcangyfrif bras, a bod y rhain bob amser yn ansicr nes y byddant yn mynd allan i dendr. Yn yr achos hwn, roedd y costau amcangyfrifedig yn gywir ar y cyfan, a hynny oherwydd bod y prosiect yn un cymharol syml, ac na chafwyd unrhyw broblemau mawr yn ystod y gwaith adeiladu. Priodolwyd hyn hefyd i'r ffaith y bu i Lywodraeth Cymru gomisiynu ymgynghorwyr i gynnal ymchwiliadau ar y safle cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau gan leihau’r risg o gostau nas rhagwelwyd yn ystod y gwaith adeiladu.

Marchnata safleoedd a diddordeb gan y farchnad

4.26 Cafodd safle Bryn Cefni ei farchnata’n lleol gan Lywodraeth Cymru, a gwerthwyd y safle cyfan i ddatblygwr ym mis Medi 2021. Mae'r datblygwr wrthi'n gwneud cais am ganiatâd cynllunio i adeiladu 22 o unedau diwydiannol bach ar y safle, a fydd yn darparu 30,000 troedfedd sgwâr o ofod. Mae'n gobeithio dechrau'r gwaith adeiladu yn y gwanwyn a'i gwblhau yn hydref 2022. Mae'r datblygwr yn bwriadu datblygu'r unedau diwydiannol ar sail hapfasnachol ond mae'n hyderus iawn y bydd galw mawr oherwydd prinder unedau o'r math hwn yn Ynys Môn a'r hanes cryf o alw am unedau tebyg yn Llangefni.

4.27 Awgryma'r adborth gan y farchnad felly ei bod yn debygol y bydd y datblygiad wedi'i feddiannu'n llawn erbyn 2024 fan bellaf. O ystyried natur yr unedau diwydiannol mae'n debygol iawn mai gan fusnesau bach lleol y daw'r galw mwyaf.

4.28 Mae'r prif gynllun yn dangos bod capasiti ar gyfer 46,000 troedfedd sgwâr ychwanegol o ofod diwydiannol. Nid yw bwriadau'r datblygwr ar gyfer gweddill y safle yn hysbys ar hyn o bryd.

Dwyrain Cross Hands (Cam 2)

Disgrifiad o'r safle

4.29 Mae Dwyrain Cross Hands ger yr A48, tua 10 milltir i'r gogledd o Lanelli a 15 milltir i'r gorllewin o Abertawe. Cwblhawyd Cam 1 y safle yn 2015 a derbyniodd arian ERDF yn ystod rhaglen 2007-13. Mae Cam 2 yn cyflawni gwaith seilwaith ar yr 8 hectar sy’n weddill o’r safle (targed allbwn ERDF a ddatblygwyd ar y tir), gan gynnwys ffordd newydd, gwasanaethau, gwaith paratoi'r tir a thirlunio ac mae’n cael ei gyflawni drwy Gyd-fenter â Chyngor Sir Gâr. Mae'r prif gynllun ar gyfer y safle yn cynnig cymysgedd o eiddo B1 (swyddfa) a B8 (warws). Mae cyfanswm gwerth y gwaith ar y safle yn £5,535,287, ac mae £2,435,526 ohono’n cael ei ariannu drwy ERDF.

Ffigur 4.3 Lleoliad Cam 2 Dwyrain Cross Hands

Ffynhonnell: Google Maps

Cynnydd ers y gwerthusiad interim

4.30 Dwyrain Cross Hands oedd y lleiaf datblygedig o'r tri safle adeg y gwerthusiad interim. Roedd hyn oherwydd y canfuwyd gweithgaredd mwyngloddio blaenorol ar y safle, yr oedd angen mynd i'r afael ag ef cyn dechrau ar y prif waith ac arweiniodd hynny at oedi gydag amserlen y rhaglen. Bryd hynny, amcangyfrifwyd y byddai’r gwaith yn dechrau ym mis Medi 2019 ac wedi’i gwblhau erbyn mis Mehefin 2020.

4.31 Fodd bynnag, bu sawl achos o oedi gyda'r prosiect, gan arwain at oedi tan fis Hydref 2021 cyn cwblhau'r gwaith. Dywedodd yr ymgyngoreion fod hyn i'w briodoli'n bennaf i'r pandemig COVID-19, a gafodd effaith uniongyrchol ar y rhaglen gan fod yn rhaid i’r gwaith ddod i ben am gyfnod o ddau fis, ond yna cafwyd sgil-effeithiau oherwydd y tywydd pan ddychwelyd i’r safle, a oedd yn ei gwneud yn anymarferol ymgymryd â'r cloddwaith oherwydd natur y ddaear. Roedd hyn yn golygu bod angen i'r contractwr adael y safle unwaith eto yn ystod gaeaf 2020 a dychwelyd yn ystod gwanwyn 2021 i gwblhau'r gwaith.

4.32 Yn amlwg, nid oedd modd rhagweld y pandemig COVID-19, ond cydnabu'r ymgyngoreion y dylid bod wedi cynllunio ar gyfer y tywydd ac ystyried hynny yn y rhaglen adeiladu, gan gydnabod ei bod yn uchelgeisiol o ystyried bod y gwaith yn annhebygol o ddechrau tan fis Medi.

Perfformiad ariannol

4.33 Er gwaethaf yr oedi hir i'r prosiect, roedd cyfanswm y costau yn llawer is na'r amcangyfrifon gwreiddiol a fu'n sail i'r cais am gyllid. Nid oedd data ar gostau terfynol ar gael adeg yr ymgynghoriad gyda swyddogion y Gyd-fenter ond rhagwelwyd y byddent yn £4.8 miliwn, sydd £0.8 miliwn yn is na'r gost amcangyfrifedig wreiddiol o £5.5 miliwn. Y prif reswm am hyn yw bod prisiau tendro ar gyfer y gwaith peirianneg sifil yn sylweddol is na'r amcangyfrifon gwreiddiol yr oedd y cais yn seiliedig arno.

4.34 Mae'n ymddangos bod yr amcangyfrifon gwreiddiol o'r costau yn seiliedig ar y wybodaeth orau a oedd ar gael ar y pryd. Roedd y rhain yn seiliedig ar gyngor ymgynghorydd, ond roedd llawer o ansicrwydd o hyd ynghylch cyflwr y tir a gweithgarwch mwyngloddio blaenorol ar y safle, a oedd yn golygu bod swyddogion y prosiect wedi mabwysiadu dull gofalus gan ganiatáu symiau sylweddol wrth gefn ar gyfer hapddigwyddiadau nad oedd eu hangen yn ymarferol.

Marchnata safleoedd a diddordeb gan y farchnad

4.35 Mae gwaith marchnata Cam 1 a Cham 2 yn Nwyrain Cross Hands ar y gweill. Hyd yma mae hyn wedi cynnwys:

- llyfryn marchnata sydd ar gael ar-lein ar wefan Cyngor Sir Gâr.
- arwyddion marchnata ar y safle
- erthyglau yng nghylchgrawn Bae Abertawe a Property Commercial Monthly
- Diwrnod agored i ddatblygwyr
- Tudalen ar wefan Cyngor Sir Gâr sy'n cynnwys taith 3D o'r cyfleoedd datblygu[17]

4.36 Mae gan dîm y Gyd-fenter is-grŵp marchnata sy'n bwriadu lansio Cam 2 yn swyddogol yn gynnar yn 2022, ar ôl i weddill y gwaith ffensio gael ei gwblhau. Mae yna gynllun hefyd i gryfhau marchnata ar-lein ar gyfer y wefan drwy greu gwefan sy'n fwy proffesiynol yr olwg.

4.37 Mae gan y bartneriaeth Gyd-fenter nifer o sectorau targed ar gyfer y safle, ac felly bydd yn rhoi blaenoriaeth i fathau o ddefnydd yn y meysydd canlynol:

- Gweithgynhyrchu uwch
- Diwydiannau creadigol
- Ynni
- Bwyd a thechnoleg bwyd-amaeth
- Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol

4.38 Dywedodd ymgyngoreion y Gyd-fenter fod diddordeb gan y farchnad yn Nwyrain Cross Hands; roeddent wedi cael tua 100 o ymholiadau ers 2015 pan gwblhawyd Cam 1, ac roedd tri chwmni wedi mynegi diddordeb mewn cymryd lleiniau yng Ngham 2 (pob un fel perchen-feddiannwr). Mae dau o'r rhain yn dod o fewn y sectorau targed (cwmni fforensig a gweithgynhyrchydd chwaraeon moduro) ac un nad yw'n perthyn i sector (gosodwr teiars). Deallwn fod cytundeb eisoes ar waith ar gyfer yr olaf o'r rhain, ond mae trafodaethau'n mynd rhagddynt gyda'r ddau arall.

[17] Parth Cyflogaeth (llyw.cymru)

4.39 Roedd yr ymgyngoreion yn cydnabod, oherwydd amodau’r farchnad eiddo yn Sir Gâr, fod cost adeiladu’n debygol o fod yn fwy na gwerth y farchnad eiddo masnachol a adeiladwyd yn Nwyrain Cross Hands, a bod hyn yn debygol o fod yn rhwystr i ddatblygu a meddiannu’r safle oni bai bod cyllid grant ar gael. Awgrymwyd y gallai fod angen grant er mwyn bwrw ymlaen â'r bargeinion gyda'r ddau gwmni sydd wedi mynegi diddordeb mewn lleiniau yng Ngham 2.

4.40 Am y rheswm hwn, roedd asiantau masnachol yn fwy pesimistaidd ynghylch yr amserlenni ar gyfer datblygu a meddiannu'r safle na safleoedd SES eraill. Fe wnaethant hefyd dynnu sylw at y ffaith bod safle Cam 1, at ei gilydd, yn dal heb ei ddatblygu[18] er bod y seilwaith a’r gwasanaethau wedi’u cwblhau yn 2015. Awgrymodd un asiant y gallai gymryd deng mlynedd neu fwy i'r safle gael ei adeiladu a'i feddiannu'n llawn. Fodd bynnag, gellid cyflymu hyn pe bai grant datblygu ar gael.

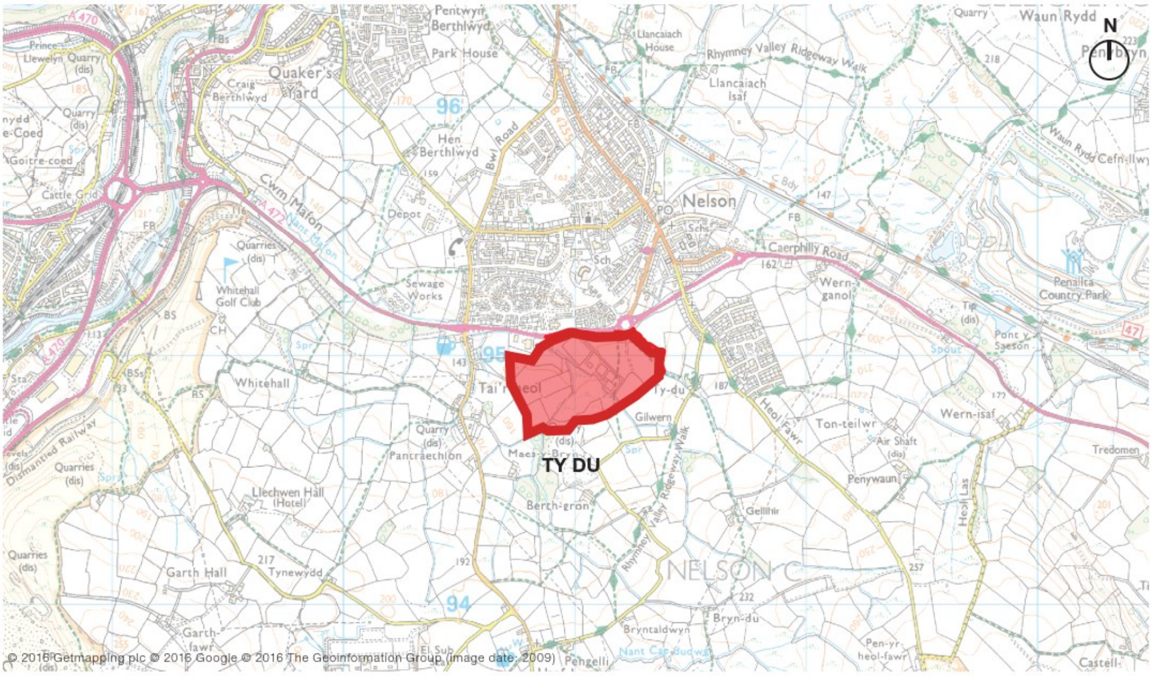
Tŷ Du

Disgrifiad o'r safle

4.41 Mae Tŷ Du yn Nelson 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 hectar, ond mae cyfran helaeth ohono ar gyfer datblygiad preswyl. Bwriedir defnyddio tua 3.8 hectar ar gyfer cyflogaeth (targed allbwn ERDF o dir a ddatblygwyd). Mae cyfanswm gwerth y gwaith ar y safle yn £4,108,362, a byddai £2,465,017 o hynny'n cael ei ariannu drwy ERDF.

[18] Roedd y gwerthusiad interim wedi nodi bod safle Cam 1 bron wedi'i ddatblygu'n llawn a'i fod yn cael ei ddefnyddio. Fodd bynnag, mae hyn yn anghywir. Ymddengys mai dim ond un llain sydd wedi’i ddatblygu hyd yma (0.4 hectar)

Ffigur 44: Lleoliad Safle Tŷ Du



Ffynhonnell: Arup (2016): Tir yn Nhŷ Du, Nelson, Datganiad Dylunio a Mynediad

Cynnydd ers y gwerthusiad interim

4.42 Roedd y gwaith yn Nhŷ Du yn tynnu at ei derfyn adeg y gwerthusiad interim ac roedd y contractwyr Walters i fod i adael y safle ym mis Hydref 2019. Ar ôl i hynny gael ei gwblhau, roedd gwaith i fod i ddechrau ar ddatblygu unedau busnes ar ran o'r safle yn gynnar yn 2020. Roedd hyn yn cael ei gyflawni drwy Gyd-fenter rhwng Llywodraeth Cymru a Chyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili ac roeddent hefyd wedi'u hariannu'n rhannol drwy ERDF.

4.43 Cadarnhaodd yr ymgyngoreion fod safle Tŷ Du (a'r allbwn o 3.8 hectar o dir a ddatblygwyd) wedi'i gwblhau ym mis Rhagfyr 2019. Bu oedi cyn adeiladu'r unedau busnes oherwydd COVID-19, ond dechreuodd y gwaith datblygu ym mis Medi 2020 a chafodd ei gwblhau ym mis Mai 2021. Mae 11 o unedau wedi'u hadeiladu i gyd, sy'n cynnig 14,000 troedfedd sgwâr o ofod.

4.44 Priodolodd tîm y prosiect y ffaith bod Tŷ Du wedi'i gyflawni'n brydlon i'r canlynol:

- Roedd yn brosiect adeiladu syml, heb fawr o heriau neu oedi annisgwyl.
- Sefydlwyd systemau a phrosesau monitro cryf gyda'r contractwr Walters, gan gynnwys defnyddio ymgynghorwyr allanol (WSP) i fonitro cynnydd.

- Roedd perthynas waith gref a chyfathrebu da rhwng Llywodraeth Cymru a Chyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili drwy'r Gyd-fenter. Sicrhaodd hyn nad oedd bwlch mawr rhwng cwblhau’r safle a dechrau datblygu'r unedau busnes (ac eithrio’r hyn a achoswyd gan COVID-19).

Perfformiad Ariannol

4.45 Mae'r data ariannol a ddarparwyd ar gyfer Tŷ Du yn ymwneud â'r safle cyfan, gan gynnwys y rhan sydd wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu adeiladau preswyl. Nid yw’r costau hyn yn rhoi dadansoddiad sy’n ein galluogi i amcangyfrif y costau ar gyfer y safle cyflogaeth ei hun, ac eithrio drwy ddefnyddio rhaniad canrannol bras tybiedig rhwng costau adeiladau preswyl ac adeiladau cyflogaeth.

4.46 Yr amcangyfrif gwreiddiol o'r gost ar gyfer safle Tŷ Du yn ei gyfanrwydd oedd £9.93 miliwn. O hyn:

- roedd £3.66 miliwn yn ymwneud â seilwaith preswyl/gwaith priffyrdd
- roedd £1.7 miliwn yn ymwneud â'r seilwaith cyflogaeth a gwaith priffyrdd
- roedd £4.33 miliwn yn ymwneud â seilwaith cyffredin a rennir gan rannau preswyl a chyflogaeth y safle. Dyrannwyd y costau hyn ar sail 50/50 rhwng yr ardaloedd preswyl a chyflogaeth.
- £250,000 o gostau a wariwyd eisoes.

4.47 Amcangyfrifwyd mai’r costau ar gyfer y gwaith ar y safle cyflogaeth fyddai £4.1 miliwn sy’n cynnwys 100% o’r costau ar gyfer seilwaith cyflogaeth a’r costau a wariwyd (£1.95 miliwn), a 50% o’r costau ar gyfer y seilwaith cyffredin (£2.165 miliwn). Mae hyn yn golygu bod tua 41% o gyfanswm y costau yn gysylltiedig â'r safle cyflogaeth.

4.48 Mae'r rhagolwg terfynol ar gyfer Tŷ Du yn dangos cyfanswm costau o £8.31 miliwn sydd £1.62 miliwn yn is na'r amcangyfrifon gwreiddiol a oedd yn sail i'r cais am gyllid. Roedd y rhain yn seiliedig ar gynllun cost a luniwyd gan ymgynghorwyr allanol ond canfuwyd ei fod yn oramcangyfrif sylweddol.

Marchnata safleoedd a diddordeb gan y farchnad

4.49 Mae pob un o’r 11 uned fusnes sy’n cael ei hadeiladu ar y safle o dan gynnig a dylent fod wedi'u meddiannu’n llawn erbyn 2022. Dywedodd Knight Frank, yr asiant farchnata, y bu galw mawr amdanynt a bod rhestr aros o gwmnïau eraill os bydd

unrhyw ddarpar denantiaid yn tynnu'n ôl. Gan fusnesau bach, lleol y daeth y galw ac mae’n cynnwys ystod o sectorau gan gynnwys gweithgynhyrchwyr, contractwyr adeiladu a chwmnïau peirianneg.

4.50 Mae 2 hectar o dir ar 3 llain yn weddill yn Nhŷ Du, sy’n cael ei farchnata gan Knight Frank i berchen-feddianwyr a datblygwyr fel ei gilydd. Dywedodd yr ymgyngoreion fod cynlluniau hefyd i gynnal digwyddiad lansio swyddogol ar gyfer y rhan o’r safle sy'n weddill, gan gynnwys datganiadau i’r wasg ac ymweliad gweinidogol, ond nid oes cofnod o hyn ym mis Ionawr 2022.

4.51 Dywedodd Knight Frank fod diddordeb gan y farchnad yn y lleiniau sy'n weddill, gyda nifer o ymholiadau gan berchen-feddianwyr, ond nid oedd yr un o'r rhain wedi'u datblygu'n sylweddol adeg y cyfweliad. Roeddent hefyd yn hyderus y byddai gan ddatblygwyr ddiddordeb yn y safle ar sail cryfder y galw am unedau yn Nhŷ Du ac adeiladau hapfasnachol diweddar yn Ne Cymru sydd wedi dangos bod hyn yn fasnachol hyfyw. Adroddwyd bod y rhenti a ddyfynnwyd ar gyfer yr unedau busnes yn weddol ochelgar a'u bod yn hyderus y byddai'r galw yn dal i fod yn gryf pe bai'r rhenti'n uwch.

4.52 Fodd bynnag, nodwyd bod hyfywedd datblygiad yn ymylol, a byddai cynnydd pellach yng nghost dur a llafur yn golygu nad yw'n hyfyw. Gan gymryd nad oes unrhyw bryderon ynghylch hyfywedd, roedd yr asiantau'n hyderus y bydd y safle wedi'i ddatblygu'n llawn a'i feddiannu o fewn y pum mlynedd nesaf.

Crynodeb a Chasgliadau

4.53 Mae pob un o’r safleoedd bellach wedi llwyddo i gyflawni eu targedau allbwn ar gyfer tir a ddatblygwyd (gweler Tabl 4.1). Mewn rhai achosion dim ond yn ddiweddar y cyflawnwyd y rhain oherwydd bod y gwaith yn cymryd llawer mwy o amser i'w gwblhau nag a ragwelwyd yn wreiddiol.

4.54 Dengys Tabl 4.2 fod cyfanswm y costau yr eir iddynt yn agos iawn at y rhai yn y cynllun busnes gwreiddiol, er bod rhai anghysondebau ar gyfer safleoedd unigol; roedd y costau £1.5 miliwn yn uwch ar gyfer Brocastell a £0.7 miliwn yn is ar gyfer Dwyrain Cross Hands a Thŷ Du. Mae hyn yn adlewyrchu'n bennaf y ffaith bod y cynllun busnes wedi'i seilio ar amcangyfrifon cost a oedd yn rhagddyddio caniatadau cynllunio a chyn i union baramedrau pob prosiect gael eu diffinio. Felly roedd bob amser yn debygol y byddai rhywfaint o amrywiad o'r amcangyfrifon

gwreiddiol. Yn gyffredinol, cyflawnwyd y gweithrediad yn unol â'r rhagdybiaethau gwreiddiol fwy neu lai ac felly roedd yr adnoddau a ddyrannwyd yn briodol.

Tabl 4.2: Cyfanswm y costau o gymharu â rhagdybiaethau'r cynllun busnes

	Costau achos busnes	Costau gwirioneddol	Gorwariant/tanwariant
Brocastell	10.45	11.99	-1.54
Bryn Cefni	0.69	0.69	0
Dwyrain Cross Hands*	5.5	4.8	+0.7
Tŷ Du**	4.11	3.41	+0.7
Cyfanswm	20.75	20.89	-0.14

* rhagolwg

**yn seiliedig ar 41% o gyfanswm costau Tŷ Du (sy'n cynnwys costau ar gyfer rhan o'r safle ar gyfer datblygiad preswyl)

4.55 Fodd bynnag, mae nifer o wersi i'w dysgu mewn perthynas â chostau a chyflawni prosiectau'n brydlon:

- Roedd gorwariant ac oedi ym Mrocastell i'w priodoli'n rhannol i'r ffaith nad oedd y manylion technegol wedi'u cwblhau erbyn i'r contract gwreiddiol gael ei ddyfarnu er mwyn bodloni amserlenni WEFO. Yn amlwg, mae manteision i gael cymaint o'r manylion terfynol hyn yn eu lle cyn mynd allan i dendr. Fodd bynnag, mae hyn yn awgrymu bod angen i raglenni cyllido gynnig mwy o hyblygrwydd fel bod prosiectau'n gallu pennu manylion terfynol, yn hytrach na gosod terfynau amser sy'n arwain at gostau uwch yn ddiweddarach.
- Cynyddodd y costau hefyd o ganlyniad i benderfyniad INEOS i dynnu'n ôl o'r safle. Er y gallai Llywodraeth Cymru fod wedi ystyried trefniant costau ofer, cydnabyddir yng nghyd-destun y cyd-drafodaethau cymhleth, sy'n aml yn symud yn gyflym, sy'n gysylltiedig â cheisio sicrhau prosiectau buddsoddi mawr, efallai na fydd trefniadau o'r fath bob amser yn bosibl a bod angen rhywfaint o wariant risg o bosibl i gynnal y momentwm.
- Roedd yr oedi yn Nwyrain Cross Hands i'w briodoli'n rhannol i'r ffaith ei bod yn anymarferol gwneud gwaith yn ystod y gaeaf. Gallai hyn fod wedi'i ragweld a dylid bod wedi'i gynnwys yn y rhaglen waith a manyleb y tendr.

4.56 Awgryma'r dystiolaeth fod diddordeb mawr gan y farchnad yn y safleoedd SES ac mae'r gwaith o ddatblygu adeiladau eisoes wedi mynd rhagddo neu'n debygol o fynd rhagddo'n fuan iawn (Brocastell, Bryn Cefni a Thŷ Du). Mae cryfder y galw gan y farchnad yn fwy ansicr ar gyfer Dwyrain Cross Hands, ac mae'r ffaith nad yw

Cam 1, at ei gilydd, wedi’i ddatblygu er gwaethaf y ffaith iddo gael ei wasanaethu yn 2015 yn codi cwestiynau ynghylch pam y dewiswyd y safle hwn yn hytrach na safleoedd eraill.

5. Adolygiad o'r Prosesau

Canfyddiadau allweddol

- Nid yw'r strwythurau a'r prosesau ar gyfer rheoli'r gweithrediad a phrosiectau unigol wedi newid ers y gwerthusiad interim. Mae'r rhain wedi parhau i weithio'n effeithiol ac wedi cefnogi'r gwaith o gyflawni'r gweithrediad yn effeithlon.
- Mae Rheolwr y Gweithrediad wedi rheoli'r gweithrediad yn dda, gan ddarparu trosolwg da o'r prosiectau a chynnig cyngor i Arweinwyr Cyflenwi Eiddo a Rheolwyr Technegol pan fo angen. Ymysg y ffactorau llwyddiant allweddol mae perthynas waith gref gyda'r Rheolwr Cyllid, a'r ffaith bod Rheolwr y Gweithrediad wedi bod yn ei swydd o'r dechrau i'r diwedd sydd wedi darparu cysondeb.
- Mae safleoedd unigol wedi defnyddio dull dibynadwy o reoli prosiectau. Mae contractwyr profiadol wedi'u penodi i gyflawni'r gwaith, ac mae'r ffaith bod ymgynghorwyr annibynnol[19] yn goruchwylio cynnydd yn darparu amddiffyniad ychwanegol i sicrhau darpariaeth effeithiol ac effeithlon.
- Mae'r systemau monitro yn gadarn ac yn gymesur. Mae adroddiadau a chyfarfodydd cynnydd misol yn sicrhau bod gan y Rheolwyr Technegol ddealltwriaeth ragorol o gynnydd tasgau, gwariant prosiectau a risgiau allweddol.
- Mae system fwy anffurfiol ar waith ar gyfer Bryn Cefni sy'n adlewyrchu graddfa lawer llai y prosiect. Mae hyn wedi dibynnu ar drafodaethau anffurfiol ac ad-hoc rhwng yr Arweinydd Cyflenwi Eiddo ar gyfer y safle a'r contractwr.

5.1 Mae'r adran hon yn adolygu'r prosesau rheoli prosiectau, llywodraethu a monitro a weithredir ar gyfer SES a pha mor effeithiol fu'r rhain. Adolygwyd y rhain yn fanwl yn y gwerthusiad interim a chanfuwyd:

[19] Neu swyddogion y cyngor yn achos Dwyrain Cross Hands

- bod y systemau rheoli prosiectau ar lefel y gweithrediad a lefel prosiect/safle yn gadarn ac yn cefnogi'r gwaith o gyflawni'r gweithrediad yn effeithiol.
- bod y systemau monitro yn gadarn ac yn gymesur. Roedd adroddiadau a chyfarfodydd cynnydd misol yn sicrhau bod gan y Rheolwyr Technegol ddealltwriaeth ragorol o gynnydd tasgau, gwariant prosiectau a risgiau allweddol.

5.2 Mae'r gwerthusiad terfynol yn canolbwyntio ar a yw hyn wedi parhau i fod yn wir yng nghamau diweddarach y gweithrediad a nodi'r hyn sydd wedi gweithio'n dda a'r hyn nad yw wedi gweithio cystal.[20].

Rheoli'r gweithrediad

5.3 Rhennir y gwaith o reoli'r gweithrediad SES yn ddwy swyddogaeth:

- Cyflawni: sy'n gyfrifol am gyflawni gweithgareddau ac allbynnau'r gweithrediadau
- Cyllid: sy'n gyfrifol am sicrhau bod holl ofynion ariannol a rheoliadau ariannol ERDF a Llywodraeth Cymru sy'n llywodraethu'r defnydd o arian cyhoeddus yn cael eu bodloni.

5.4 Mae gan Arweinydd Cyllid a Rheolwr y Gweithrediad Safleoedd Cyflogaeth Strategol gyfrifoldeb cyffredinol am eu priod swyddogaethau ac maent yn adrodd ar gynnydd i Ddirprwy Gyfarwyddwr Eiddo yng Nghyfarwyddiaeth yr Economi, Sgiliau ac Adnoddau Naturiol Llywodraeth Cymru, sef Uwch Swyddog Cyfrifol y gweithrediad. Mae'r gwaith o gyflawni pob safle yn cael ei reoli gan ddau swyddog o Lywodraeth Cymru; Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo a Rheolwr Technegol sy'n adrodd i Reolwr y Gweithrediad. Rheolwr y Gweithrediad yw'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo hefyd ar gyfer dau o'r safleoedd (Brocastell a Thŷ Du).

5.5 At ei gilydd, mae'r strwythur hwn wedi parhau i weithio'n dda yng nghamau diweddarach y gwerthusiad. Roedd yr arsylwadau allweddol fel a ganlyn:

- Dywedodd yr ymgyngoreion fod y strwythur yn gweithio'n dda, a bod gan Reolwr y Gweithrediad gymwysterau da ar gyfer y rôl a'i fod wedi cadw goruchwyliaeth dda ar y gweithrediad. Mae'r ffaith mai Rheolwr y

[20] Dylid darllen hwn ar y cyd â'r gwerthusiad interim a oedd yn cynnwys disgrifiad llawn o systemau llywodraethu, rheoli a monitro.

Gweithrediad yw'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo hefyd ar gyfer dau o'r safleoedd yn golygu ei fod wedi cadw goruchwyliaeth ragorol ar gynnydd y safleoedd hyn. Dywedodd y Swyddogion Arweiniol Cyflenwi Eiddo ar gyfer y safleoedd eraill fod ganddynt berthynas waith dda gyda Rheolwr y Gweithrediad, a gallant ofyn iddi am gyngor yn ôl yr angen.

- Roedd sylwadau'r rhai yr ymgynghorwyd â nhw o WEFO hefyd yn gadarnhaol am Reolwr y Gweithrediad y dywedwyd bod ganddo oruchwyliaeth dda o gynnydd pob un o'r safleoedd a pherthynas waith dda gyda'r Swyddog Datblygu Prosiectau. Roedd WEFO hefyd yn fodlon iawn ar faint o gynnydd a wnaed gyda SES yn gyffredinol ac yn enwedig Tŷ Du a oedd, yn eu barn nhw, o ganlyniad i ddull rheoli prosiect cryf.
- Yn achos Bryn Cefni, ymddengys mai prin fu'r cyswllt rhwng Rheolwr y Gweithrediad a'r Arweinydd Cyflenwi Eiddo. O ganlyniad, roedd gan Reolwr y Gweithrediad lai o wybodaeth am y prosiect hwn wrth adrodd i WEFO. Fodd bynnag, nid oedd hyn yn cael ei ystyried yn broblem fawr a'r rheswm am hyn oedd bod prosiect Bryn Cefni yn fach ac yn syml, a'r ffaith bod yr Arweinydd Cyflenwi Eiddo yn rheolwr prosiect profiadol nad oedd angen llawer o gymorth arno.
- Roedd Rheolwr y Gweithrediad yn ei chael hi'n fwy heriol cadw goruchwyliaeth ar Ddwyrain Cross Hands oherwydd bod y prosiect yn cael ei gyflawni drwy Gyd-fenter gyda Chyngor Sir Gâr. Er bod y cyfathrebu gyda'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo wedi bod yn dda, roedd Rheolwr y Gweithrediad a'r Arweinydd Cyllid yn ei chael hi'n anodd casglu gwybodaeth ariannol gan Gyngor Sir Gâr. Roedd hyn yn bennaf oherwydd na allai swyddogion Cyngor Sir Gâr ddeall pam yr oedd angen y wybodaeth arnynt. Fodd bynnag, nid oedd hyn yn cael ei ystyried yn fater o bwys.

5.6 Roedd y ffactorau llwyddiant allweddol fel a ganlyn:

- Perthynas waith gref rhwng Rheolwr y Gweithrediad a'r Arweinydd Cyllid. Roedd y ddau swyddog wedi gweithio gyda'i gilydd ar y rhaglen a ragflaenodd SES (Cronfa Seilwaith Safleoedd Cyflogaeth Strategol (SESIF)) a roddodd gyd-ddealltwriaeth iddynt o rolau ei gilydd a'r systemau sydd eu hangen i reoli'r gweithrediad yn llwyddiannus.

- Parhad. Mae Rheolwr y Gweithrediad a'r Arweinwyr Cyllid wedi bod yn eu swyddi o ddechrau'r gweithrediad hyd at y camau olaf, ar wahân i gyfnod byr pan oedd Rheolwr y Gweithrediad ar gyfnod sabothol. Mae cael yr un staff mewn rolau uwch drwyddi draw wedi golygu bod y momentwm wedi'i gynnal ac mae pob swyddog wedi cael yr un pwynt cyswllt.
- Llwyth gwaith hylaw. Dywedwyd bod cael pedwar safle yn unig yn nifer hylaw i'w oruchwylio, ac mae'r ffaith eu bod i gyd ym mherchnogaeth Llywodraeth Cymru wedi golygu bod modd cyflawni pob un ohonynt.
- Rhannu gwybodaeth. Mae iShare, y system storio ffeiliau electronig, wedi bod yn cael ei defnyddio drwy gydol y gweithrediad ac mae'n rhoi mynediad i bawb at ddogfennau'r gweithrediad. Mae hyn wedi ei gwneud yn llawer haws cael trosolwg o gynnydd nag ymyriadau blaenorol.

Rheoli a monitro prosiectau

5.7 Mae'r union drefniadau a roddwyd ar waith ar gyfer rheoli a monitro cynnydd yn amrywio o safle i safle. Adeg y gwerthusiad interim:

- Roedd Tŷ Du a Brocastell wedi penodi ymgynghorwyr annibynnol i oruchwylio cynnydd a dilysu hawliadau ariannol gan y contractwr. Darparodd y contractwr a'r ymgynghorwyr annibynnol adroddiadau cynnydd a mynychu cyfarfodydd cynnydd rheolaidd gyda'r Rheolwr Technegol. Canfu'r gwerthusiad fod hyn wedi darparu amddiffyniad ychwanegol i sicrhau bod y gweithrediad yn cael ei gyflawni'n effeithlon ac effeithiol.
- Roedd gan Bryn Cefni ddull mwy anffurfiol lle y byddai'r Arweinydd Cyflenwi Eiddo yn cysylltu'n uniongyrchol â'r contractwr, gan adlewyrchu graddfa lawer llai y prosiect hwn. Canfu'r gwerthusiad interim fod hyn yn gymesur ac wedi bod yn llwyddiannus.

5.8 Dywedodd yr ymgyngoreion ar gyfer pob un o'r safleoedd hyn fod y trefniadau rheoli a monitro wedi parhau i weithio'n effeithiol yng nghamau diweddarach y prosiect ac nad oedd angen gwneud unrhyw newidiadau.

5.9 Nid oedd Dwyrain Cross Hands yn cael ei gyflawni adeg y gwerthusiad interim. Mabwysiadwyd dull ychydig yn wahanol ar gyfer y safle hwn, sy'n adlewyrchu'r ffaith iddo gael ei gyflwyno drwy Gyd-fenter gyda Chyngor Sir Gâr. Er i'r gwaith mwyngloddio gael ei oruchwylio gan ymgynghorydd allanol, gan adlewyrchu natur

arbenigol y contract hwn, mae hawliadau ariannol ar gyfer y prif gontract wedi'u hasesu'n fewnol gan dîm rheoli dylunio o fewn Cyngor Sir Gâr. Mae'r contractwr wedi darparu adroddiadau cynnydd misol drwy system fonitro ar-lein sy'n dogfennu'r cynnydd. Dywedodd yr ymgyngoreion fod y systemau i gyd wedi gweithio'n effeithiol ac wedi helpu'r Swyddog Arweiniol Cyflenwi Eiddo i gael trosolwg o gynnydd.

6. Themâu Trawsbynciol

Canfyddiadau allweddol

- Mae SES wedi gwneud ystod eang o gyfraniadau at y themâu trawsbynciol ac wedi darparu tystiolaeth dda i gefnogi'r rhain.
- Cytunwyd ar fframwaith clir gyda WEFO i asesu cyfraniadau SES at y themâu trawsbynciol. Ar y cyfan mae hyn wedi gweithio'n dda, yn enwedig yn Nhŷ Du a Brocastell lle mae WEFO wedi cytuno y gellir hawlio bron pob un o ddangosyddion y themâu trawsbynciol.
- Dywedodd ymgyngoreion ar gyfer Cross Hands eu bod hefyd wedi cyflawni yn erbyn ystod o ddangosyddion y themâu trawsbynciol, ond nid oes tystiolaeth wedi'i rhannu â WEFO, sy'n golygu nad yw'r union gyfraniadau mor glir ag ar gyfer Tŷ Du a Brocastell.
- Mae tri o'r safleoedd wedi darparu ystod o fuddion cymunedol a gweithgareddau meithrin sgiliau (cyfyngedig oedd y cyfle i wneud hyn ym Mryn Cefni). Mae'r cyfraniadau mwyaf wedi bod ym Mrocastell oherwydd maint y safle a chyfranogiad contractwr sydd â'r capasiti a'r ymrwymiad i ddarparu ystod eang o fuddion cymunedol.
- Amharwyd ar y broses o gyflawni buddion cymunedol yn Cross Hands gan y pandemig COVID-19 a gyfyngodd ar weithgareddau wyneb yn wyneb a'r defnydd o isgontractwyr bach, lleol a oedd â llai o gapasiti i ddarparu hyfforddiant a gweithgareddau recriwtio.

6.1 Mae'r adran hon yn asesu cyfraniad y gweithrediad SES at y themâu trawsbynciol. Egwyddorion cyffredinol yw'r rhain sy'n gofyn am gamau gweithredu mewn sawl maes ar draws rhaglenni a gweithrediadau. Y tair themâu trawsbynciol yw:

- datblygu cynaliadwy
- cyfle cyfartal a phrif ffrydio rhywedd (sy'n cynnwys y Gymraeg) a
- trechu tlodi ac allgáu cymdeithasol.

6.2 Mae tri o'r pedwar safle SES wedi cyflawni gweithgaredd themâu trawsbynciol sy'n mynd y tu hwnt i gydymffurfio â safonau Llywodraeth Cymru. Cytunwyd â WEFO,

oherwydd ei faint a'i gwmpas, mai cyfyngedig oedd y cyfle i Fryn Cefni gyfrannu y tu hwnt i'r gofynion statudol. Felly mae'r safle hwn wedi'i eithrio o'r asesiad.

Cwmpas y cyfraniadau at y themâu trawsbynciol

6.3 Mae Tabl 6.1 yn nodi'r dangosyddion y cytunwyd arnynt gyda WEFO ar gyfer monitro a mesur cyfraniad y gweithrediad i themâu trawsbynciol, fel y nodir yn y cynllun monitro a gwerthuso.

Tabl 6.1: Dangosyddion y themâu trawsbynciol ar gyfer SES

Thema Drawsbynciol	Dangosydd y thema drawsbynciol	Tystiolaeth
Cyfleoedd Cyfartal a Phrif Ffrydio Rhywedd	Y Gymraeg	Parchu safonau'r Gymraeg a hyrwyddo'r Gymraeg yn weithredol drwy sicrhau bod yr holl gyhoeddusrwydd ar gael drwy gyfrwng y Gymraeg.
	Cyfle cyfartal	Bydd yn ofynnol i gontractwyr sy'n gwneud y gwaith ddangos bod ganddynt bolisïau cyfle cyfartal sy'n cyd-fynd â gofynion Llywodraeth Cymru.
Datblygu Cynaliadwy	Integreiddio seilwaith gwyrdd	Nifer y safleoedd sy'n cynnal neu'n datblygu seilwaith gwyrdd.
	Integreiddio seilwaith glas	Nifer y safleoedd sy'n cynnal neu'n datblygu seilwaith glas (e.e. pyllau fel nodweddion tirwedd).
	Cefnogaeth i weithgaredd bioamrywiaeth ar safle	Nifer y safleoedd sy'n ymgymryd â gweithgaredd i gefnogi bioamrywiaeth e.e. plannu coetir gwell.
	Cynlluniau rheoli amgylcheddol ar gyfer safleoedd	Nifer y cynlluniau rheoli amgylcheddol a gyflwynwyd ar gyfer safleoedd
	Defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) lle y bo'n berthnasol	Nifer y SDCau a ddatblygwyd
	Datblygu mentrau trafnidiaeth gynaliadwy	Nifer y safleoedd sy'n datblygu mentrau trafnidiaeth gynaliadwy e.e. llwybrau beicio, safleoedd a ddatblygwyd yn agos at gysylltiadau trafnidiaeth presennol
Trechu Tlodi ac Allgáu Cymdeithasol	Gweithgaredd adeiladu sgiliau cymunedol	Nifer y contractwyr sy'n ymgymryd â gweithgaredd adeiladu sgiliau cymunedol, e.e.: • Mentrau Recriwtio a Hyfforddi • Mentrau cadwyn gyflenwi • Cyfrannu at y gymuned leol o ran addysg • Mentrau cymunedol • Cael effaith gadarnhaol ar yr amgylchedd

Cyffredinol	Datblygu/defnyddio hyrwyddwyr themâu trawsbynciol	Tystiolaeth bod Rheolwyr y Gweithrediad a'r Rheolwyr Prosiect Technegol ar gyfer pob safle wedi gweithredu a monitro (yn chwarterol) y themâu trawsbynciol.
	Integreiddio cymalau cymdeithasol	Tystiolaeth o gontractwyr yn darparu buddion cymunedol ehangach

Perfformiad yn erbyn dangosyddion y themâu trawsbynciol

6.4 Roedd swyddogion y themâu trawsbynciol yn WEFO yn gadarnhaol ynglŷn â'r dull o ymdrin â'r themâu trawsbynciol ar SES. Adroddwyd bod Rheolwr y Gweithrediad wedi ymrwymo i wneud y mwyaf o gyfraniadau, a'i fod yn barod i dderbyn cyngor gan y swyddog themâu trawsbynciol ar sut y gellid cryfhau'r cyfraniadau at ddatblygu cynaliadwy (e.e. pwyso am fwy o gyfraniadau at seilwaith gwyrdd a glas, a oedd wedyn yn cael ei ymgorffori mewn dyluniadau ar gyfer y safleoedd).

6.5 Dywedodd y Swyddogion Themâu Trawsbynciol hefyd fod y gweithrediad wedi gwneud popeth o fewn ei allu i gyfrannu at y themâu trawsbynciol, o ystyried maint a natur y rhaglen. Ar gyfer dau o'r safleoedd (Tŷ Du a Brocastell), roedd y timau cyflawni wedi rhoi tystiolaeth ddogfennol glir i WEFO bod dangosyddion y themâu trawsbynciol wedi'u bodloni, ac felly gellid 'hawlio' y rhain. Adeg y cyfweliadau, yr unig ddangosydd ar gyfer y themâu trawsbynciol nad oedd cytundeb i'w hawlio oedd CEEQUAL[21] gan y disgwyliwyd y sgorau terfynol. Fodd bynnag, cadarnhawyd ers hynny bod safle Brocastell wedi cael sgôr Rhagorol.

[21] CEEQUAL yw’r cynllun asesu a dyfarnu ar gyfer gwella cynaliadwyedd mewn prosiectau peirianneg sifil a thir y cyhoedd.

Tabl 6.2: Dangosyddion y thema trawsbynciol lle ceir cytundeb i hawlio

Dangosydd prosiect	Brocastell	Tŷ Du
Y Gymraeg	✓	✓
Cyfle cyfartal	✓	✓
Integreiddio seilwaith gwyrdd	✓	✓
Integreiddio seilwaith glas	✓	✓
Cynlluniau rheoli amgylcheddol ar gyfer safleoedd	✓	✓
SDCau	✓	✓
Mentrau trafnidiaeth gynaliadwy	✓	✓
CEEQUAL	Ar y gweill	Ar y gweill
Cefnogaeth i fioamrywiaeth	✓	
Integreiddio cymalau cymdeithasol	✓	✓
Hyrwyddwr themâu trawsbynciol		✓
Gweithgaredd adeiladu sgiliau cymunedol	✓	✓

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

6.6 Ni ddarparwyd yr un dystiolaeth ar gyfer Dwyrain Cross Hands. Gofynnodd y gwerthuswyr am wybodaeth ynghylch pa rai o ddangosyddion y themâu trawsbynciol a fodlonwyd, ond ni ddarparwyd y rhain gan yr ymgyngoreion ar gyfer y safle. Fodd bynnag, adroddodd yr ymgyngoreion y cyfraniadau canlynol at y themâu trawsbynciol:

- **Cyfle cyfartal a phrif ffrydio rhywedd**: penodwyd y contractwyr a ddefnyddiwyd drwy fframweithiau sy’n ei gwneud yn ofynnol iddynt ddangos eu bod yn bodloni’r holl ofynion statudol o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Deddf yr Iaith Gymraeg.
- **Datblygu cynaliadwy**: mae'r safle'n ymgorffori SDC[22] yn ogystal â nifer o ardaloedd i greu cynefinoedd ar gyfer nifer o rywogaethau sydd ar y safle. Mae'r cynefinoedd hyn yn cael eu rheoli'n weithredol ac mae'r dyluniadau ar gyfer y safle wedi sicrhau bod cysylltedd rhwng y cynefinoedd hynny. Mae modd cyrraedd y safle gan ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus ac mae nifer o lwybrau cerdded a beicio newydd wedi’u creu drwy’r safle.

[22] Mae'r rhain yn cynnig dull naturiol o reoli draenio

- **Trechu tlodi ac allgáu cymdeithasol**: crëwyd amrywiaeth o fuddion cymunedol, er bod y rhain wedi’u cwtogi o ganlyniad i COVID-19 (gweler isod).

6.7 Mae hyn yn codi mater ynghylch y dulliau anghyson o fonitro a dangos tystiolaeth o gyfraniadau at themâu trawsbynciol ar draws y safleoedd. Mae pob un o'r safleoedd wedi monitro buddion cymunedol a hyfforddiant drwy adroddiadau cynnydd rheolaidd gan gontractwyr. Fodd bynnag, dim ond Brocastell a Thŷ Du sydd wedi defnyddio'r fframwaith uchod i hawlio cyfraniadau at themâu trawsbynciol eraill gyda WEFO. Efallai fod hyn oherwydd bod y mathau o fesurau ar gyfer bodloni gofynion cyfle cyfartal a chynaliadwyedd wedi’u gwreiddio ym mhrosesau Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, mae'r defnydd o'r fframwaith monitro yn rhoi mwy o dryloywder ynghylch cyfraniadau pob safle at themâu trawsbynciol a dylai fod yn ddiofyn mewn ymyriadau yn y dyfodol.

Mentrau Adeiladu Cynaliadwy

6.8 Cytunodd nifer o’r safleoedd hefyd ar dargedau gyda’r contractwyr ar gyfer lleihau effeithiau amgylcheddol andwyol yn ystod y cyfnod adeiladu, yn unol â thargedau Llywodraeth Cymru. Cadarnhaodd ymgyngoreion ar gyfer Tŷ Du a Brocastell fod y targedau hyn wedi'u cyrraedd at ei gilydd, a darparwyd tystiolaeth ddogfennol ar gyfer Brocastell.

Tabl 6.3: Cynnydd yn erbyn targedau adeiladu cynaliadwy ar gyfer Brocastell

Targed	Cynnydd
99% o wastraff yn cael ei ddargyfeirio o safleoedd tirlenwi drwy ailddefnyddio neu ailgylchu ar y safle neu oddi arno	• Mae'r holl ddeunydd a gynhyrchwyd yn ystod y cloddwaith wedi aros ar y safle. • Cafodd 90% o'r gwastraff a symudwyd o'r safle ei ddargyfeirio o safleoedd tirlenwi
Gostyngiad o 50% yn effaith y cynllun o ran carbon	• Amcangyfrifwyd ôl troed carbon y gwaith gan y contractwyr ar ddechrau'r prosiect. Nododd hyn fesurau i leihau ôl troed carbon y cynllun, er na ddarparwyd unrhyw dystiolaeth ynghylch a gyflawnwyd y gostyngiad o 50%. • Gosod system rheoli gwres ac ynni newydd sydd wedi arbed dros 40,000 kg o CO2 yn ystod oes y prosiect.
Lleihau plastig untro mewn nwyddau traul a deunyddiau adeiladu	• Gweithio gyda chyflenwyr i leihau plastig untro (e.e. gofyn i rai deunyddiau beidio â chael eu lapio mewn plastig). •

Ffynhonnell: Walters (2021): Adroddiad Gwerth Ychwanegol Prosiect Brocastell

Budd i'r Gymuned

6.9 Mae pob un o’r tri safle wedi rhoi nifer o fesurau a mentrau ar waith i sicrhau buddion cymunedol ehangach yn ystod y cyfnod adeiladu, sy’n berthnasol i’r thema drawsbynciol Trechu Tlodi ac Allgáu Cymdeithasol. Mae mathau a maint y cyfraniadau yn amrywio o safle i safle, ond mae'r rhan fwyaf wedi canolbwyntio ar recriwtio a hyfforddi neu fentrau cymunedol ehangach.

6.10 Mae’r ffactorau a ddylanwadodd ar raddfa’r manteision cymunedol yn cynnwys:

- Maint y prosiect: dyma’r prif reswm pam yr ymddengys fod Brocastell wedi sicrhau’r buddion cymunedol mwyaf o ran maint ac ystod.
- Y dewis o gontractwr: Dywedwyd bod gan Walters yn arbennig ymrwymiad gwirioneddol i ddulliau adeiladu sy'n gymdeithasol gyfrifol a bod ganddo ddull proffesiynol o sicrhau a monitro'r manteision hyn. Efallai fod hyn hefyd

yn adlewyrchu'r ffaith ei fod yn gwmni mwy a chanddo fwy o gapasiti. Un o'r ffactorau a oedd wedi cyfyngu ar y gallu i ddarparu buddion cymunedol yn Nwyrain Cross Hands oedd y ffaith bod cyfran fawr o'r gwaith yn cael ei gyflawni drwy isgontractwyr llai a oedd â llai o gapasiti i gyflawni'r buddion hyn.

- Amseru: digwyddodd y rhan fwyaf o’r gwaith yn Nwyrain Cross Hands pan oedd cyfyngiadau COVID-19 ar waith a oedd yn cyfyngu ar faint o weithgareddau y gellid eu cyflawni a maint y buddion y gellid eu cyflawni.

Tabl 6.4: Buddion i'r gymuned

Math	Llwyddiannau
Brocastell	
Recriwtio a hyfforddi	• Sicrhau o leiaf 26 wythnos o gyflogaeth i newydd-ddyfodiaid dan hyfforddiant fesul £1 miliwn • Cymerodd 30% o staff ran mewn rhaglenni hyfforddi achrededig • Cymerodd 100% o staff ran mewn rhaglenni hyfforddi heb eu hachredu • Cafwyd cyfradd cadw staff o 100% drwy gydol y contract • Cyflogwyd 4 o bobl ddi-waith hirdymor yn ystod y cyfnod adeiladu • Cyflogwyd 3 phrentis (dau beiriannydd ac un syrfewr meintiau)
Mentrau cymunedol	• Darparwyd £30,000 tuag at gynlluniau cymunedol yn amrywio o amser staff, llafur ac offer am ddim, gweithgareddau codi arian gan y cwmni a'r gymuned a deunydd dros ben a roddwyd i achosion da lleol. • Cyflwynwyd cynllun adeiladu sy'n 'Deall Dementia' sy'n ystyried yr effeithiau ar gartref gofal cyfagos. Roedd hyn yn cynnwys gwelliannau i ffyrdd mynediad a mannau parcio'r cartref gofal.

	• Enillwyd tystysgrif rhagoriaeth Cynllun Adeiladwyr Ystyriol ar gyfer sicrhau “perfformiad y tu hwnt i gydymffurfiaeth” • Cynhaliodd y gweithlu a gwirfoddolwyr cymunedol sesiynau casglu sbwriel ar yr A48 a thraethau lleol gan dargedu plastig.
Tŷ Du	
Recriwtio a hyfforddi	• Lleoliadau gwaith wedi’u trefnu gyda chontractwyr ar gyfer pobl ddi-waith (nifer heb ei nodi) • Ffug gyfweliadau gyda phobl sy'n ddi-waith i gefnogi Cynllun Cymunedau am Waith (nifer heb ei nodi) • Recriwtiwyd un labrwr heb sgiliau a rhoddwyd hyfforddiant iddo • Cynhaliwyd cyfarfod rhwng contractwyr a choleg AB lleol i drafod sut y gall y ddwy ochr gydweithio ar gyfleoedd datblygu.
Mentrau cymunedol	• Cyfraniadau ariannol/nawdd i fentrau a chyfleusterau cymunedol gan gynnwys eglwys leol, timau rygbi/pêl-droed, canolfannau cymunedol, parciau, grŵp brownis, • Ymweliadau â safleoedd ysgol a 'theithiau cerdded mewn welingtons' wedi'u trefnu gydag ysgolion lleol
Dwyrain Cross Hands	
Recriwtio a Hyfforddi	• 2 x lleoliad profiad gwaith • 1 x prentisiaeth • 3 x gweithiwr peirianneg sifil dan hyfforddiant
Mentrau cymunedol	• Ymweliad safle ar gyfer 16 o blant Blwyddyn 6 o'r ysgol gynradd leol

	• Contractwr yn mynychu gwasanaethau boreol mewn ysgolion cynradd • Darparwyd deunyddiau cwrs ar gyfer cwrs adeiladu TGAU mewn ysgol uwchradd leol, a thlws/gwobr i'r myfyriwr a berfformiodd orau. • Cyfraniadau ariannol neu mewn nwyddau i dîm rygbi dan 7, cyngor cymuned, ysbyty lleol ac elusen.

7. Asesiad o'r effeithiau yn y dyfodol

Canfyddiadau allweddol

- Ym mis Ionawr 2022, nid oedd unrhyw un o'r safleoedd SES wedi'u meddiannu. O'r herwydd nid yw'r gweithrediad wedi sicrhau unrhyw ganlyniadau nac effeithiau economaidd hyd yn hyn.
- Amcangyfrifir, erbyn 2027, y bydd safleoedd SES yn darparu ychydig o dan 2,200 o swyddi CALI, gan gefnogi gwerth ychwanegol crynswth gros o £102 miliwn y flwyddyn.
- Ar ôl addasu ar gyfer effeithiau difuddiant, dadleoli a lluosydd, amcangyfrifir y bydd y safleoedd SES yn cynnal ychydig dros 1,200 o swyddi ychwanegol net a gwerth ychwanegol crynswth blynyddol o £58 miliwn erbyn 2027.
- Disgwylir i 85% o'r effeithiau ychwanegol net fod ym Mrocastell.
- Bydd creu swyddi yn y dyfodol yn gwella mynediad at gyflogaeth. Fodd bynnag, yr unig ardal lle mae SES yn debygol o gael effaith ystyrlon ar y gyfradd ddiweithdra leol yw Pen-y-bont ar Ogwr.

7.1 Nid oedd meddianwyr yn unrhyw un o’r safleoedd SES ar yr adeg y cynhaliwyd y gwerthusiad (Hydref 2021 i Ionawr 2022). Felly ni chafwyd unrhyw ganlyniadau nac effeithiau economaidd hyd yn hyn (ar wahân i'r rhai a gyflawnwyd yn ystod y cyfnod adeiladu). Serch hynny, mae tystiolaeth glir bod nifer o’r safleoedd yn debygol o gael eu meddiannu yn y dyfodol agos, a fydd yn arwain at swyddi a gweithgaredd economaidd.

7.2 Mae’r adran hon yn cyflwyno asesiad o'r effeithiau posibl yn y dyfodol dros y pum mlynedd nesaf gan ddefnyddio amcangyfrifon wedi’u modelu a rhagdybiaethau ynghylch cyfraddau datblygu ym mhob un o’r safleoedd. Mae'n seiliedig ar adborth gan asiantau masnachol lleol.

Modelu rhagdybiaethau

7.3 Maint a chymysgedd y datblygiadau

7.4 Tabl 7.1 y rhagdybiaethau ynghylch cyfanswm arwynebedd llawr pob safle a'r rhaniad posibl rhwng mathau gwahanol o ddefnydd. Mae hyn yn seiliedig ar

geisiadau cynllunio, prif gynlluniau ac adborth gan asiantau masnachol ar y defnydd mwyaf priodol ar gyfer pob un o'r safleoedd, a chryfder y galw yn y farchnad. Ar gyfer tri o'r safleoedd (Bryn Cefni, Dwyrain Cross Hands a Thŷ Du), yr angen mwyaf yn y farchnad yw unedau diwydiannol bach. Felly tybir mai diwydiant ysgafn yw'r rhan fwyaf o'r datblygiadau. Dywedodd asiantau Brocastell fod galw mawr am unedau diwydiannol ac unedau warws mwy o faint. Tybiwyd y bydd cyfran uwch o ddefnydd diwydiannol oherwydd i'r ymgyngoreion nodi bod Llywodraeth Cymru mewn sefyllfa gref i ddewis pa fathau o ddefnydd yr hoffai eu gweld ar y safle, a bod defnydd diwydiannol yn debygol o sicrhau mwy o swyddi o ansawdd gwell na warysau.

7.5 Tybiwyd na fydd unrhyw swyddfeydd yn cael eu datblygu ar unrhyw un o'r safleoedd (ac eithrio'r gofod swyddfa ategol o fewn datblygiadau diwydiannol). Mae hyn yn seiliedig ar adborth gan asiantau masnachol a adroddodd mai prin oedd y galw am ofod swyddfa ym mhob lleoliad, a'r ffaith y byddai angen cyllid grant sylweddol ar gyfer unrhyw ddatblygiadau swyddfa er mwyn goresgyn bylchau hyfywedd.

7.6 Dylid nodi, fodd bynnag, bod yr unedau busnes a ddatblygwyd yn Nhŷ Du wedi'u dylunio i fod yn hyblyg fel y gellir eu defnyddio at ddibenion diwydiannol ysgafn neu at ddibenion swyddfa. Disgrifiodd yr asiantau'r rhain fel unedau busnes hybrid chanddynt fondo uchel a llawr mesanîn i fodloni ar gyfer gofynion swyddfeydd. Dywedwyd bod galw mawr am y mathau hyn o unedau.

Tabl 7.1: Proffil datblygu tybiedig ar safleoedd SES

	Cyfanswm troedfedd sgwâr (GEA)	Unedau busnes hybrid	Diwydiannol ysgafn / gweithdai	B2 Diwydiannol a Gweithgynhyrchu	B8 Warws
Brocastell	770,000			577,500	192,500
Bryn Cefni	75,200		75,200		
Dwyrain Cross Hands	151,000		113,200		37,700
Tŷ Du	97,400	97,400			

Ffynhonnell: Hatch (ar sail ceisiadau cynllunio a phrif gynlluniau)

GEA = Ardal Allanol Gros

Dwyseddau cyflogaeth

7.7 Amcangyfrifwyd cyfanswm nifer y gweithwyr cyfwerth ag amser llawn (CALI) ar bob safle drwy gymhwyso dwyseddau cyflogaeth (CALI fesul troedfedd sgwâr) i'r

ffigurau arwynebedd llawr uchod. Defnyddiwyd y rhagdybiaethau canlynol ar gyfer hyn, sy'n seiliedig ar y ddogfen HCA Employment Density Guide[23]:

- Unedau busnes hybrid yn Nhŷ Du: 269 troedfedd sgwâr fesul CALl (mae hyn yn seiliedig ar y cyfartaledd ar gyfer gofod swyddfa a gofod diwydiannol ysgafn ar y sail bod unedau modern yn gyfuniad o ofod gweithdy a gofod swyddfa, fel y disgrifir uchod ym mharagraff 7.6)
- Gofod diwydiannol ysgafn: 560 troedfedd sgwâr fesul CALl
- Gofod Diwydiannol a Gweithgynhyrchu: 430 troedfedd sgwâr fesul CALl
- Warws: 753 troedfedd sgwâr fesul CALl

Gwerth ychwanegol gros fesul CALl

7.8 Rydym yn tybio bod pob swydd CALl yn cynhyrchu gwerth ychwanegol gros o £47,600, sef y cyfartaledd ar gyfer Cymru yn 2019 (yn ôl prisiau 2019). Yn ymarferol bydd gwerth ychwanegol gros yn dibynnu ar y mathau o weithgareddau a sectorau sy'n cael eu denu i bob safle. Fodd bynnag, nid oes digon yn hysbys am y rhain ar hyn o bryd i gyfiawnhau rhagdybiaeth is neu uwch.

Cyfraddau datblygu

7.9 Bydd yr amserlenni ar gyfer datblygu pob un o'r safleoedd yn dibynnu ar nifer o ffactorau gan gynnwys:

- Cryfder y galw gan feddianwyr a buddsoddwyr, a'r angen yn y farchnad am ddatblygiadau newydd
- Argaeledd safleoedd cystadleuol a pha mor ddeniadol ydynt o gymharu â safleoedd SES
- Dichonoldeb datblygiad presennol a datblygiadau yn y dyfodol (sydd yn ei dro yn cael ei ddylanwadu gan gostau mewnbynnau gan gynnwys deunyddiau a llafur)

7.10 Felly mae cryn ansicrwydd ynghylch cyfraddau datblygu yn y dyfodol ar bob un o'r safleoedd a dylid trin yr amcangyfrifon yn ofalus. Mae'r rhagdybiaethau allweddol fel a ganlyn:

---

[23] Homes and Communities Agency (2015): Employment Density Guide 3rd Edition (kirklees.gov.uk). Noder: Lle mae'r HCA yn rhoi dwyseddau cyflogaeth ar gyfer yr ardal fewnol net (NIA) neu'r arwynebedd mewnol gros (GIA) mae'r rhain wedi'u trosi i'r ardal allanol gros drwy gymhwyso ffactor o 1.1

- **Brocastell**: nododd asiantau ddiddordeb mawr yn y farchnad gan feddianwyr a datblygwyr. Mae tri chynnig ar hyn o bryd gan berchen-feddianwyr yn cael eu hystyried gan Lywodraeth Cymru, a fyddai'n cymryd y rhan fwyaf o'r tir sydd ar gael ar y safle pe baent yn bwrw ymlaen. Mae asiantau'n rhagweld y bydd y **safle'n cael ei ddatblygu'n llawn o fewn y tair i bum mlynedd nesaf**, ac mai'r unig gyfyngiad yw argaeledd deunyddiau.
- **Bryn Cefni**: gwerthwyd y safle cyfan i ddatblygwr ym mis Medi 2021. Mae'r datblygwr wedi gwneud cais am ganiatâd cynllunio i adeiladu 22 o unedau diwydiannol bach ar y safle, a fydd yn darparu 30,000 troedfedd sgwâr o ofod a ddylai fod ar gael i'w feddiannu erbyn 2022. Mae'r asiantau yn rhagweld galw mawr yn seiliedig ar ddatblygiadau tebyg diweddar yn yr un lleoliad. Mae'r prif gynllun yn dangos bod capasiti ar gyfer 46,200 troedfedd sgwâr ychwanegol o ofod diwydiannol. Nid yw bwriadau'r datblygwr ar gyfer gweddill y safle yn hysbys. Fodd bynnag, gan dybio bod y cam cyntaf yn llwyddiannus, mae'n rhesymol tybio y gellid dod â hyn yn ei flaen a'i **feddiannu'n llawn o fewn y pum mlynedd nesaf**.
- **Dwyrain Cross Hands**: er y bu diddordeb yn Nwyrain Cross Hands, cytunodd asiantau ac ymgyngoreion o'r sector cyhoeddus y byddai datblygu'r safle yn y dyfodol yn amodol ar gyllid grant ychwanegol i fynd i'r afael â bylchau hyfywedd. Ar ben hynny, nodir bod Cam 1 Dwyrain Cross Hands yn dal heb ei ddatblygu i raddau helaeth er gwaethaf y ffaith bod y seilwaith a gwaith galluogi'r safle wedi'i gwblhau yn 2015. Rydym felly wedi rhagdybio mai dim ond **25% o'r safle a fydd wedi'i ddatblygu a'i feddiannu o fewn y pum mlynedd nesaf**, ond rydym yn cydnabod y gallai'r gwaith datblygu ddigwydd yn gynt na hyn pe bai cyllid grant ychwanegol ar gael.
- **Tŷ Du**: Mae 14,000 troedfedd sgwâr o le eisoes wedi'i gwblhau a than gynnig. Mae gweddill y safle yn cael ei farchnata i ddatblygwyr a pherchnogion-feddianwyr. Dywedodd yr asiantau fod galw cudd o hyd am unedau busnes bach a chredant fod datblygiad hapfasnachol yn hyfyw ar hyn o bryd, er y gallai hyn newid os bydd costau adeiladu yn parhau i godi. Gan gadw'r cafeat hwn mewn cof, roedd yr asiantau'n hyderus y bydd y

safle'n cael ei **ddatblygu a'i feddiannu'n llawn o fewn y pum mlynedd nesaf**.

Ychwanegedd

7.11 Er mwyn trosi effeithiau uniongyrchol gros yn effeithiau ychwanegol net, rydym wedi gwneud y rhagdybiaethau a ganlyn:

- **Difuddiant**: amcangyfrif yw hwn o ba lefel o allbynnau/canlyniadau targed (e.e. swyddi) fyddai wedi'u cynhyrchu pe na bai'r ymyriad SES yn mynd yn ei flaen. Yn yr achos hwn credwn ei bod yn rhesymol tybio y byddai di-fuddiant yn isel oherwydd: a) mae'n annhebygol iawn y gellid darparu'r arwynebedd llawr newydd heb ymyrraeth oherwydd methiant y farchnad; b) mae prinder difrifol o safleoedd diwydiannol ym mhob un o'r ardaloedd sydd â safleoedd SES, sy'n golygu nad oes llawer o ddewisiadau amgen ar gyfer darpar feddianwyr, boed yn fusnesau sy'n tyfu neu'n fewnfuddsoddwyr. Rydym felly yn rhagdybio di-fuddiant o 10%, sy'n is na'r rhan fwyaf o feincnodau yn y Canllaw Ychwanegedd HCA (rhwng 25 a 40% ar gyfer cynlluniau datblygu a buddsoddiadau mewn seilwaith ffisegol).
- **Dadleoli**: cyfran yr allbynnau y rhoddir cyfrif amdanynt drwy allbynnau llai mewn mannau eraill yn yr ardal darged (Cymru yn yr achos hwn) yw hyn. Ar gyfer SES, mae hyn fwyaf tebygol o ddigwydd o ganlyniad i feddianwyr yn adleoli o fewn Cymru ac felly'n adleoli swyddi o un ardal i'r llall. Mae adrannau blaenorol wedi dangos y disgwylir i'r mwyafrif helaeth o'r galw am eiddo ar safleoedd SES ddod gan fusnesau lleol sy'n adleoli o rannau eraill o Gymru (yr eithriad i hyn yw Brocastell, lle y bu diddordeb hefyd gan fewnfuddsoddwyr). Serch hynny, o ystyried bod ehangu yn debygol o fod yn gymhelliant allweddol i nifer fawr o fusnesau symud i safleoedd SES, mae'r symudiadau hyn yn dal yn debygol o arwain at swyddi ychwanegol. Rydym felly wedi rhagdybio lefel uchel o ddadleoli (75%) ar gyfer Bryn Cefni, Cross Hands a Thŷ Du a chyfradd ganolig o ddadleoli (50%) ar gyfer Brocastell.
- **Sgil-fudd**: mae hyn yn cyfeirio at allbynnau sydd o fudd i'r rhai y tu allan i'r ardal darged. Yn yr achos hwn rydym yn disgwyl i hyn fod yn sero.
- **Effeithiau lluosydd**: mae'r rhain yn cyfeirio at weithgarwch economaidd ychwanegol o ganlyniad i'r gadwyn gyflenwi (effeithiau anuniongyrchol) neu wariant cyflog (effeithiau a achosir) yn yr ardal darged. Rydym wedi

rhagdybio lluosydd cyfansawdd o 1.44 yn seiliedig ar Ganllaw Ychwanegedd HCA (Tabl 4.12).

Amcangyfrif o effeithiau yn y dyfodol

Effeithiau gros

7.12 Gan ddefnyddio'r rhagdybiaethau uchod, rydym yn amcangyfrif, erbyn 2027, y bydd safleoedd SES yn darparu ychydig o dan 2,200 o swyddi CALI, gan gefnogi gwerth ychwanegol crynswth gros o £102 miliwn y flwyddyn. Mae 74% o'r effeithiau gros hyn ym Mrocastell.

Tabl 7.2: Amcangyfrif o'r effeithiau gros erbyn 2027

	Cyfanswm yr arwynebedd llawr a feddiannir (troedfedd sgwâr)	CALI	Gwerth Ychwanegol Gros (£m)
Brocastell	770,000	1,598	76.1
Bryn Cefni	75,200	135	6.4
Dwyrain Cross Hands	37,700	63	3.0
Tŷ Du	97,400	362	17.3
Cyfanswm	980,300	2,159	102.8

Ffynhonnell: Amcangyfrifon Hatch

Effeithiau ychwanegol net

Dengys

7.13 Tabl 7.3 yr effeithiau ychwanegol net ar ôl addasu ar gyfer difuddiant, dadleoli ac effeithiau lluosydd. Amcangyfrifir y bydd y safleoedd SES yn cefnogi ychydig dros 1,200 o swyddi ychwanegol net a gwerth ychwanegol gros blynyddol o £58 miliwn erbyn 2027; disgwylir i 85% o'r effeithiau ychwanegol net fod ym Mrocastell.

7.14 Fel y nodir uchod, mae'r amcangyfrifon hyn yn gwneud nifer o ragdybiaethau a dylid eu trin fel rhai dangosol. Bydd yr effaith ychwanegol net yn y pen draw yn dibynnu ar y mathau o feddianwyr a gaiff eu denu i bob un o'r safleoedd, argaeledd safleoedd neu eiddo amgen, ac i ba raddau y mae meddianwyr yn ehangu eu gweithrediadau ar y safleoedd SES.

Tabl 7.3: Effeithiau ychwanegol net erbyn 2027

	Brocastell	Bryn Cefni	Dwyrain Cross Hands	Tŷ Du	Cyfanswm
CALI gros	1,598	135	63	362	2,159
Llai di-fuddiant	-160	-14	-6	-36	-216
Llai dadleoli	-719	-91	-43	-245	-1,098
Gan ychwanegu effeithiau lluosydd	+316	+13	+6	+36	+372
CALI ychwanegol net	**1,036**	**44**	**21**	**117**	**1,218**
Gwerth ychwanegol gros (£m)	76.1	6.4	3.0	17.3	102.8
Llai di-fuddiant	-7.6	-0.6	-0.3	-1.7	-10.3
Llai dadleoli	-34.2	-4.3	-2.0	-11.6	-52.3
Gan ychwanegu effeithiau lluosydd	+15.1	+0.6	+0.3	+1.7	+17.7
Gwerth ychwanegol gros net (£m)	**49.3**	**2.1**	**1.0**	**5.6**	**58.0**

Ffynhonnell: Amcangyfrifon Hatch

Mynediad at gyflogaeth

7.15 Y Dangosydd Canlyniadau ERDF ar gyfer Amcan Penodol 4.4 (y mae SES yn cyfrannu ato) yw gostyngiad yng nghanran yr hawlwyr mewn Ardaloedd Teithio i'r Gwaith o 8% ar gyfartaledd.

7.16 Fel y nodwyd yn y gwerthusiad interim, mae nifer o resymau pam nad yw hyn yn ddangosydd canlyniadau priodol neu ddigonol ar gyfer SES.

1. Mae'n canolbwyntio ar wella mynediad i gyflogaeth yn unig. Mae hyn yn rhan o'r rhesymeg dros yr ymyrraeth, ond nod SES hefyd yw sicrhau manteision economaidd (mwy o fewnfuddsoddiad, twf busnes ac ati) nad ydynt yn cael eu hadlewyrchu gan ostyngiad yn nifer y bobl sy'n hawlio budd-daliadau.
2. Roedd yn annhebygol iawn y bydd cyfraniad at y dangosydd canlyniadau yn cael ei wireddu yn ystod oes y rhaglen, ac mae hyn wedi profi i fod yn wir.
3. Byddai'n anodd priodoli gostyngiad yn nifer yr hawlwyr budd-daliadau i SES oherwydd y llu o ffactorau eraill sy'n effeithio ar hynny (gan gynnwys newidiadau mewn amodau macro-economaidd, ymyriadau'r farchnad lafur ac ati).

7.17 Mae'n anodd asesu'r effeithiau ar fynediad at gyflogaeth ar hyn o bryd, gan y bydd hyn yn dibynnu ar y mathau o swyddi a gaiff eu creu, y dull recriwtio a gaiff ei

fabwysiadu gan feddianwyr a sgiliau a chymhellion ceiswyr gwaith. Dengys y tabl isod y gostyngiad posibl yn nifer yr hawlwyr mewn awdurdodau lleol, gan ddefnyddio gwahanol ragdybiaethau am ganran y swyddi y mae hawlwyr yn cael mynediad iddynt. Dangosol yw hyn ac mae'n defnyddio'r nifer presennol o hawlwyr fel sylfaen, gan nad yw'n bosibl rhagweld nifer yr hawlwyr yn y dyfodol gydag unrhyw fesur o gywirdeb.

7.18 Mae'n dangos bod y gostyngiadau yn nifer yr hawlwyr yn debygol o fod yn gymedrol yn y rhan fwyaf o ardaloedd. Yr unig eithriad i hyn yw Brocastell ym Mhen-y-bont ar Ogwr. Pe bai hawlwyr yn cael 30% o'r swyddi newydd, byddai hyn yn arwain at ostyngiad o 9% yn y gyfradd hawlwyr leol. Yn ymarferol, mae canran y swyddi y bydd hawlwyr yn eu cael yn debygol o fod yn is na hyn.

Tabl 7.4: Amcangyfrif o'r gostyngiad yng nghanran yr hawlwyr mewn senarios gwahanol

	Pen-y-bont ar Ogwr	Caerffili	Sir Gaerfyrddin	Ynys Môn	Pob ardal
Hawlwyr sylfaenol (Rhagfyr 21)	3,380	4,735	3,870	1,660	13,645
% y swyddi a gaiff hawlwyr					
10%	3.1%	0.2%	0.1%	0.3%	0.9%
20%	6.1%	0.5%	0.1%	0.5%	1.8%
30%	9.2%	0.7%	0.2%	0.8%	2.7%
40%	12.3%	1.0%	0.2%	1.1%	3.6%
50%	15.3%	1.2%	0.3%	1.3%	4.5%

Ffynhonnell: Hatch gan ddefnyddio DWP (2021): Nifer yr Hawlwyr.

Gwerth am arian

7.19 Mae'n rhy gynnar i asesu gwerth am arian SES ar hyn o bryd gan nad yw'r gweithrediad wedi cyflawni unrhyw effeithiau economaidd eto. Pe bai'r amcangyfrifon uchod yn gywir byddai hyn yn cyfateb i gost fesul swydd CALl o dros £17,150.

7.20 Ychydig iawn o feincnodau i gymharu hyn yn eu herbyn sydd ar gael o werthusiadau diweddar o gynlluniau tebyg, ac nid oes yr un (y mae'r gwerthuswyr yn ymwybodol ohonynt) lle mae digon o amser wedi mynd heibio i effeithiau'r ymyriad ddod i'r amlwg. Canfu gwerthusiadau cynharach o Ardaloedd Menter fod tua 58,000 o swyddi ychwanegol net wedi'u creu ar gost o tua £17,000 y swydd

neu £26,000 mewn prisiau cyfredol (ODPM, 1995[24]). Mae hyn yn awgrymu y byddai cost fesul swydd o £17,150 ar gyfer SES yn rhesymol pe bai'n cael ei gyflawni, ond dylid nodi bod gwahaniaethau mawr rhwng SES a'r rhaglenni Ardaloedd Menter cynnar a oedd yn cynnig cymhellion mawr i feddianwyr.

24 [CYNNWYS WEDI'I ARCHIFO] Final Evaluation of Enterprise Zones – Cities and regions – Communities and Local Government (nationalarchives.gov.uk)

8. Casgliadau

8.1 Mae’r adran hon yn darparu'r casgliadau mewn perthynas â’r amcanion gwerthuso.

A yw SES wedi bodloni'r nodau penodol a nodir yng nghynllun busnes y gweithrediad yn llwyddiannus?

8.1 Yn ôl y cynllun busnes, roedd prif nodau SES i gyd yn ymwneud â gwella mynediad at gyflogaeth, gan gynnwys:

- lleihau nifer yr aelwydydd di-waith
- cynyddu nifer yr unigolion sy'n dewis ymuno â'r farchnad lafur o'u gwirfodd
- cynyddu ymwybyddiaeth o gyfleoedd yn y farchnad lafur leol a'r sgiliau cysylltiedig sydd eu hangen.

8.2 Fel y nodwyd yn y gwerthusiad interim, nid ystyrir mai'r rhain yw'r nodau mwyaf perthnasol ar gyfer ymyriad o’r natur hon oherwydd eu bod yn ymwneud ag effeithiau ar yr ochr gyflenwi, a fydd ond yn cael eu heffeithio’n anuniongyrchol gan SES (e.e. penderfyniadau pobl ynghylch a ydynt am ailymuno â'r farchnad lafur). Serch hynny, daethpwyd i'r casgliad nad yw SES wedi cyflawni unrhyw un o'r nodau hyn hyd yma. Ar ôl i'r safleoedd gael eu datblygu a'u meddiannu, byddai disgwyl i swyddi ychwanegol net gael eu creu, a fyddai'n gwella mynediad at gyflogaeth mewn ardaloedd lleol. Mae'r effaith fwyaf yn hyn o beth yn debygol o fod ym Mrocastell, ac argymhellir bod Llywodraeth Cymru a Chyngor Bwrdeistref Pen-y-bont ar Ogwr yn gweithio'n agos â meddianwyr y dyfodol i wneud y mwyaf o gyfleoedd recriwtio lleol.

8.3 Fodd bynnag, mae'r nodau penodol uchod ond yn debygol o gael eu cyflawni os cânt eu hategu gan ymyriadau'r farchnad lafur i fynd i'r afael â rhwystrau at waith.

A yw SES wedi llwyddo i gyrraedd y targedau a amlinellir yn y cynllun busnes?

8.4 Ydy, mae'r holl dargedau allbwn bellach wedi'u cyflawni'n llwyddiannus. Mae SES wedi llwyddo i gynyddu nifer y safleoedd â gwasanaeth y gellir eu datblygu, ac wedi cynyddu'n sylweddol y siawns y bydd y safleoedd hyn yn cael eu datblygu yn y dyfodol agos.

Tabl 8.1 Allbynnau SES

	Targed allbynnau (Hectar)	Wedi'i gyflawni (Hectar)
Brocastell	46.0	46.0
Bryn Cefni	1.8	1.8
Cross Hands	8	8
Tŷ Du	3.8	3.8
Cyfanswm	59.6	59.6

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

A yw SES wedi llwyddo i gyflawni'r cyfraniadau at y themâu trawsbynciol a nodir yn y cynllun busnes?

8.5 Ydy, mae cyfraniadau'r gweithrediad at y themâu trawsbynciol yn unol â'r hyn a ddisgrifiwyd yn y cynllun busnes a'r hyn a ddisgwyliwyd gan WEFO ar gyfer gweithrediad o'r natur hon.

8.6 Mae llawer o'r cyfraniadau at y 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).

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

8.8 Rhoddwyd mesurau i drechu tlodi ar waith lle y bu'n ymarferol gwneud hynny. ym Mrocastell, Dwyrain Cross Hands a Thŷ Du, bu'n ofynnol i gontractwyr ddatblygu Cynlluniau Budd Cymunedol sy'n nodi targedau ac ystod o weithgareddau a allai helpu i drechu tlodi gan gynnwys recriwtio wedi'i dargedu a chynlluniau hyfforddi. Mae'r dull hwn wedi bod fwyaf llwyddiannus ym Mrocastell lle y cyrhaeddwyd nifer o dargedau'n llwyddiannus. Mae wedi bod yn llai llwyddiannus yn Nwyrain Cross Hands, lle y cafodd yr ymyriadau eu llesteirio gan y pandemig COVID-19.

Sut y mae'r gweithrediad yn cefnogi nodau ac amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer y Gymraeg fel y'u hamlinellir yn Cymraeg 2050? (e.e. a oes unrhyw enghreifftiau o ffocws ar arloesi yn y Gymraeg wrth gyflawni'r gweithrediad?)

8.9 O ystyried natur y gweithrediad, prin oedd y cyfleoedd i gefnogi'r amcanion ar gyfer y Gymraeg, fodd bynnag mae'r gweithrediad wedi parchu holl safonau'r Gymraeg

e.e. mae'r holl weithgarwch cyhoeddusrwydd wedi bod yn ddwyieithog yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru. Ar ôl i'r safleoedd gael eu datblygu a'u meddiannu gall creu cyfleoedd cyflogaeth newydd hefyd helpu i gadw siaradwyr Cymraeg mewn cymunedau lleol, yn enwedig mewn lleoliadau gyda chrynodiad uchel o siaradwyr Cymraeg (e.e. Ynys Môn).

8.10 Nid yw'r gwerthusiad wedi nodi unrhyw enghreifftiau o arloesi o ran y Gymraeg wrth gyflawni'r gweithrediad.

Asesu addasrwydd yr adnoddau a ddyrannwyd i'r gweithrediad, o ran maint a'r hyn y bwriadwyd iddynt ei gyflawni.

8.11 Rydym yn amcangyfrif y bydd cyfanswm costau terfynol y gweithrediad oddeutu £20.89 miliwn sydd ond ychydig yn uwch na'r amcangyfrif gwreiddiol o £20.78 miliwn yn y cynllun busnes. Felly, yn gyffredinol, roedd yr adnoddau a neilltuwyd yn addas.

8.12 Roedd anghysondebau ar gyfer safleoedd unigol; roedd y costau £1.5m yn uwch ar gyfer Brocastell a £0.7 miliwn yn is ar gyfer Dwyrain Cross Hands a Thŷ Du. Mae hyn yn adlewyrchu'n bennaf y ffaith bod y cynllun busnes wedi'i seilio ar amcangyfrifon cost a oedd yn rhagddyddio caniatadau cynllunio a chyn i union baramedrau pob prosiect gael eu diffinio. Felly roedd bob amser yn debygol y byddai rhywfaint o amrywiad o'r amcangyfrifon gwreiddiol.

Asesu prosesau gweithredu a'u heffeithlonrwydd e.e. pa mor dda y rheolwyd y gweithrediad.

8.13 Mae'r strwythurau a'r prosesau ar gyfer rheoli'r gweithrediad a phrosiectau unigol wedi gweithio'n effeithiol ac wedi cefnogi'r gwaith o gyflawni'r gweithrediad yn effeithlon.

8.14 Mae Rheolwr y Gweithrediad wedi rheoli'r gweithrediad yn effeithiol ac yn effeithlon ac wedi datblygu perthnasoedd cydweithredol cryf ag Arweinwyr Cyflenwi Eiddo, Rheolwyr Technegol a WEFO. Ymysg y ffactorau llwyddiant allweddol mae perthynas waith gref gyda'r Rheolwr Cyllid, a'r ffaith bod Rheolwr y Gweithrediad wedi bod yn ei swydd o'r dechrau i'r diwedd sydd wedi sicrhau cysondeb drwyddo draw.

8.15 Mae safleoedd unigol wedi defnyddio dull dibynadwy o reoli prosiectau. Mae contractwyr profiadol wedi'u penodi i gyflawni'r gwaith, ac mae'r ffaith bod

ymgynghorwyr annibynnol yn goruchwylio cynnydd yn darparu amddiffyniad ychwanegol i sicrhau bod y gweithrediad yn cael ei gyflawni'n effeithiol ac yn effeithlon.

A gafodd y gweithrediad ei gyflawni ar amser ac o fewn y gyllideb?

8.16 Fel y nodir uchod, cyflawnwyd y gweithrediad o fewn y gyllideb wreiddiol fwy neu lai, ond bu oedi hir ar nifer o'r safleoedd o gymharu â'r rhaglen adeiladu wreiddiol. Roedd hyn i'w briodoli i nifer o ffactorau, ac ni ellid bod wedi rhagweld rhai ohonynt (e.e. y pandemig COVID-19 a diddordeb cychwynnol INEOS a dynnodd yn ôl o'r safle wedi hynny). Fodd bynnag, gellir dadlau y gellid bod wedi osgoi ffactorau eraill a arweiniodd at oedi:

- Roedd yr oedi ym Mrocastell i'w briodoli'n rhannol i'r ffaith nad oedd y manylion technegol wedi'u cwblhau erbyn i'r contract gwreiddiol gael ei ddyfarnu er mwyn bodloni amserlenni WEFO. Arweiniodd hyn at nifer o newidiadau i'r contract a oedd yn golygu bod angen i'r contractwr ddychwelyd i'r safle yn 2021.
- Roedd yr oedi yn Nwyrain Cross Hands i'w briodoli'n rhannol i'r ffaith ei bod yn anymarferol gwneud gwaith yn ystod y gaeaf. Gallai hyn fod wedi'i ragweld a dylid bod wedi'i gynnwys yn y rhaglen waith a manyleb y tendr.

A wnaeth y gweithrediad ddarparu gwerth am arian?

8.17 Mae'n rhy gynnar i asesu gwerth am arian SES ar hyn o bryd gan nad yw'r gweithrediad wedi cyflawni unrhyw effeithiau economaidd eto. Pe bai'r amcangyfrifon uchod yn gywir byddai hyn yn cyfateb i gost fesul swydd CALl o dros £17,150. Ychydig iawn o feincnodau sydd i gymharu hyn yn eu herbyn, ond mae gwerthusiadau cynharach o raglenni Ardaloedd Menter yn awgrymu bod hyn yn cynnig gwerth da am arian pe bai’n cael ei gyflawni.

A oedd unrhyw wahaniaethau amlwg yn y canlyniadau a gyflawnwyd rhwng y pedwar safle? Os oedd, pa ffactorau y gellir eu nodi sy'n egluro hyn e.e. nodweddion lleoliad y safleoedd, neu wahaniaethau rhwng safleoedd o ran rheoli prosiectau yn ystod ac ar ôl y gwaith datblygu?

8.18 Ym mis Ionawr 2022, yr unig ganlyniadau ar unrhyw un o'r safleoedd SES fu datblygu nifer o unedau busnes yn Nhŷ Du. Mae’r ffactorau sy’n egluro hyn fel a ganlyn:

- Tŷ Du oedd y safle cyntaf i gael ei gwblhau (diwedd 2019). Roedd hyn i'w briodol i'r ffaith mai prin iawn oedd yr heriau a gododd ar y safle mewn perthynas â chyflawni, a sicrhau caniatâd cynllunio yn gynharach na Cross Hands a Brocastell.
- Roedd Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yn rhagweithiol wrth nodi cyfle i ddatblygu unedau busnes ar y safle a gwnaeth gais am arian ERDF drwy brosiect ar wahân ond ategol. Mae hyn wedi'i gyflwyno drwy Gyd-fenter gyda Llywodraeth Cymru.

8.19 Er na fu unrhyw ddatblygiad hyd yma, mae safle Bryn Cefni wedi'i werthu i ddatblygwr sydd wedi cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygu unedau busnes sy'n debygol o ddigwydd yn ddiweddarach yn 2022.

A wnaeth y gweithrediad greu unrhyw effeithiau o ran difuddiant neu ddadleoli e.e. cynnydd neu ostyngiad mewn prisiau busnes / rhenti ar gyfer eiddo busnes lleol tebyg?

8.20 Mae'n rhy gynnar i asesu a fu unrhyw effeithiau o ran difuddiant neu ddadleoli. Mae'r dystiolaeth sydd ar gael ar gyfer yr unedau busnes newydd yn Nhŷ Du yn dangos bod yr holl ddarpar denantiaid wedi'u hadleoli yng Nghymru ac felly bydd cyfran uchel o ganlyniadau'n ymwneud â swyddi wedi'u dadleoli. Serch hynny, credir bod pob un o'r busnesau'n ehangu ac yn creu rhai swyddi ychwanegol, ac mewn llawer o achosion, bydd yr adleoli yn rhyddhau capasiti'r farchnad eiddo yn yr adeiladau y maent yn eu gadael.

8.21 Mae dadleoli yn debygol o fod yn llai ym Mrocastell na'r safleoedd SES eraill oherwydd maint y safle a'r ffaith ei fod yn agos at y draffordd. Dywed yr asiantau y bu cryn ddiddordeb gan y farchnad yn y safle, gan gynnwys gan fewnfuddsoddwyr a allai greu nifer fawr o swyddi newydd.

8.22 Ar hyn o bryd mae'n rhy gynnar i asesu effeithiau ehangach o ran difuddiant neu ddadleoli yn y farchnad eiddo (e.e. rhenti uwch ar gyfer eiddo lleol tebyg).

A ellid bod wedi defnyddio dulliau amgen o fynd i'r afael â'r materion a nodwyd?

8.23 O ystyried graddau'r methiant yn y farchnad sy'n bodoli ledled Cymru, mae'n anodd gweld sut y gellid bod wedi defnyddio dulliau amgen a fyddai wedi mynd i'r afael â'r mater. Daeth adroddiad diweddar SQW ar farchnad eiddo masnachol

Cymru i'r casgliad canlynol: "mae heriau eang ar gyfer y dyfodol er mwyn cyflwyno eiddo masnachol. Mae llawer o'r rhain yn gyffredin ledled y DU, er eu bod yn arbennig o ddwys yn y rhan fwyaf o Gymru, y tu allan i rannau o'r De Ddwyrain a'r Gogledd Ddwyrain. Mae hyn yn dangos yr angen am ymyrraeth sector cyhoeddus".

8.24 Buddsoddi mewn seilwaith a gwasanaethu safleoedd, mewn llawer o achosion, yw'r ymyriad cyhoeddus lleiaf sydd ei angen i annog datblygiad, ond mae ond yn debygol o fod yn ddigon i gau bwlch ariannol ar lefel isel. Mewn llawer o ardaloedd, bydd angen arian grant datblygu neu fesurau i leihau risgiau megis prif brydlesi sector cyhoeddus i gyd-fynd â hyn.

A fydd y buddion tymor hwy sy'n gysylltiedig â'r gweithrediad yn debygol o gael eu cyflawni?

8.25 Nododd y cynllun busnes nifer o fanteision tymor hwy. Mae'r tabl isod yn rhoi casgliadau'r gwerthusiad ynghylch a yw'r rhain wedi'u cyflawni neu a fyddant yn cael eu cyflawni yn y dyfodol:

Budd tymor hwy	Asesiad
Lleihau nifer y safleoedd strategol sydd heb eu datblygu	• Wedi'i gyflawni, er ei bod yn amheus a yw hyn yn fantais tymor hwy
Cynyddu nifer y safleoedd gwasanaeth y gellir eu datblygu	• Wedi'i gyflawni, er ei bod yn amheus a yw hwn yn fudd tymor hwy
Cynyddu'r ddarpariaeth o eiddo busnes addas	• Mae hyn wedi'i gyflawni'n rhannol yn Nhŷ Du. • Mae tebygolrwydd cryf y bydd eiddo busnes addas yn cael eu datblygu yn y dyfodol agos ym Mryn Cefni a Brocastell. • Mae'n debygol y bydd pob un o'r tri safle hyn yn cael eu datblygu'n llawn o fewn y pum mlynedd nesaf, er bod hyn yn dibynnu ar ddatblygiad hapfasnachol yn parhau i fod yn hyfyw.

	• Mae'r rhagolygon a'r amserlenni ar gyfer datblygu yn Nwyrain Cross Hands yn fwy ansicr ac yn dibynnu i raddau helaeth ar argaeledd cyllid grant.
Darparu mwy o gyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant ar gyfer y boblogaeth leol	• Mae amcangyfrifon a fodelwyd yn awgrymu y gallai'r gweithrediad SES gefnogi tua 2,200 o swyddi gros a 1,200 o swyddi ychwanegol net yn y pum mlynedd nesaf, gyda'r mwyafrif o'r rhain ym Mrocastell. • Ar hyn o bryd ychydig iawn sy’n hysbys am y mathau o swyddi neu gyfleoedd hyfforddi a fydd yn cael eu creu, a pha mor hygyrch fydd swyddi i’r boblogaeth leol, yn enwedig ceiswyr gwaith. • Mae'r ffaith bod y rhan fwyaf o ddeiliaid ym Mryn Cefni, Dwyrain Cross Hands a Thŷ Du yn debygol o fod yn fusnesau lleol sydd wedi adleoli yn golygu y bydd cyfran uchel o'r swyddi ar y safleoedd yn swyddi presennol. Felly gall nifer y swyddi newydd sydd ar gael i drigolion lleol fod yn eithaf bach.
Cynyddu cyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant wedi'u targedu sydd wedi'u hanelu at y rhai sydd wedi'u dadleoli neu sydd bellaf oddi wrth y farchnad lafur.	• Fel y disgrifir uchod, mae'n anodd iawn asesu a fydd SES yn arwain at gyfleoedd cyflogaeth sy'n caniatáu i bobl ailymuno â'r farchnad lafur. Dim ond os bydd ymyriadau marchnad lafur sy'n mynd i'r afael â rhwystrau at waith yn cael eu cyflwyno law yn llaw â SES y gellid cyflawni hyn.

Beth yw'r gwersi allweddol sy'n berthnasol i hyn a gweithrediadau yn y dyfodol a allai helpu i gyflawni nodau strategol Llywodraeth Cymru?

8.26 Disgrifir gwersi allweddol yn yr adran olaf.

A yw'n ymarferol cyflwyno'r gweithrediad yn ehangach? Beth yw'r opsiynau a'r argymhellion?

8.27 Ni fyddai'n bosibl cyflwyno'r gweithrediad hwn yn ehangach o ystyried bod y terfyn amser ar gyfer gwariant bellach wedi mynd heibio. Byddai hon yn broses a fyddai’n

cymryd llawer o amser, a allai gynnwys nodi a gwerthuso safleoedd posibl, ymchwiliadau i safleoedd ac astudiaethau dichonoldeb, llunio prif gynllun, gwneud cais cynllunio, caffael a chyflawni’r contract. Mae'r broses gyfan wedi cymryd sawl blwyddyn ar gyfer pob un o'r pedwar safle ac felly nid yw'n hawdd ei hehangu.

9. Argymhellion

- Dylai ymyriadau yn y dyfodol **graffu'n fanwl ar gryfder y galw a'r angen yn y farchnad wrth ddewis safleoedd**, yn enwedig pan fo safleoedd â gwasanaeth eisoes gerllaw sydd yn dal heb eu datblygu i raddau helaeth. Roedd hyn yn wir yn Nwyrain Cross Hands lle mae'r rhagolygon datblygu a meddiannu yn llawer gwannach nag ar gyfer safleoedd SES eraill.
- Mewn ardaloedd sydd â mwy o fwlch hyfywedd, dylai ymyriadau yn y dyfodol **nodi cyfleoedd ar gyfer ymyriadau cyhoeddus eraill yn gynnar yn y broses**. Mae'r bartneriaeth Cyd-fenter a roddwyd ar waith ar gyfer Tŷ Du yn cynnig un model sydd wedi gweithio'n effeithiol ac wedi darparu unedau newydd i'r farchnad yn gyflym. Yn dibynnu ar nodweddion penodol y safle, efallai y bydd opsiynau eraill i'r sector cyhoeddus gymryd prif brydles ar arwynebedd llawr neu gytuno ar grant i ddatblygwr er mwyn cau'r bwlch hyfywedd. Fel y dangosir gan Tŷ Du, gall yr ymyriad hwn helpu i brofi cryfder y galw i'r pwynt lle y daw datblygiad hapfasnachol yn y dyfodol ar weddill y safle yn ddichonadwy.
- Lle mae oedi i brosiectau i'w priodoli i drydydd parti, **dylai rhaglenni cyllido yn y dyfodol gynnig rhywfaint o hyblygrwydd ynghylch amserlenni** er mwyn osgoi tendro'r contract yn rhy gynnar, sy'n arwain at gostau uwch ac oedi.
- **Dylai ymyriadau yn y dyfodol ar gyfer safleoedd mawr gynnal gwaith ymchwil a phrofion marchnad i brif ofynion ynni deiliaid posibl**, a dylid ystyried hyn yn ystod y cyfnod dylunio. Mae hyn wedi bod yn rhwystr i nifer o ddarpar fuddsoddwyr ym Mrocastell.
- Mae achos economaidd clir dros fuddsoddiad ychwanegol mewn safleoedd i ddiwallu anghenion penodol prif fuddsoddwr. Fodd bynnag, mae risg yn gysylltiedig â darparu'r cymorth hwn pe bai buddsoddwyr wedyn yn tynnu'n ôl.
- **Mae'r dull fframwaith ar gyfer monitro a dangos tystiolaeth o gyfraniadau at themâu trawsbynciol a chytuno ar hawliadau gyda WEFO wedi gweithio'n dda** ar gyfer dau o'r safleoedd. Mae hyn yn welliant sylweddol ar y dull a ddefnyddiwyd gyda rhagflaenydd SES (SESIF) lle nad oedd unrhyw gofnod systematig o gyfraniadau'r gweithrediad at themâu trawsbynciol a dylai

hyn fod yn ddiofyn ar gyfer ymyriadau yn y dyfodol. Dylid cytuno pa safleoedd fydd yn cyfrannu at ba ddangosyddion ar ddechrau'r broses, gan dderbyn y bydd gan safleoedd llai lai o gyfle i gyfrannu at themâu trawsbynciol.

- Mae polisi Llywodraeth Cymru yn canolbwyntio'n sylweddol ar gynaliadwyedd amgylcheddol a'r newid i sero net. Mae gweithrediad SES wedi cyflawni yn erbyn yr holl ddangosyddion amgylcheddol y cytunwyd arnynt gyda WEFO, ond bydd effeithiau amgylcheddol y dyfodol yn cael eu llywio gan y math o ddatblygiad a'r gweithgareddau ar bob safle. Mewn ardaloedd ymylol **gall fod yn anodd cyrraedd safonau amgylcheddol uchel iawn mewn adeiladau oherwydd bod y costau uwch yn effeithio ar hyfywedd**. Felly, efallai yr hoffai Llywodraeth Cymru ystyried darparu grantiau neu gymhellion ariannol eraill yn yr achosion hyn.
- **Mae'r systemau a'r prosesau a roddwyd ar waith ar gyfer rheoli'r gweithrediad wedi gweithio'n dda a dylid eu hefelychu mewn ymyriadau yn y dyfodol**. Ymysg y ffactorau llwyddiant allweddol mae nifer hylaw o safleoedd, y ffaith bod syrfëwr profiadol yn Rheolwr y Gweithrediad sy'n ymwneud yn uniongyrchol â'r safleoedd mwy o faint a mwy cymhleth, a pherthnasoedd gwaith cryf rhwng Rheolwr y Gweithrediad a'r Rheolwr Ariannol.
- **Dylai ymyriadau yn y dyfodol osod amcanion a thargedau mwy priodol a realistig ar gyfer canlyniadau**. Roedd dau o'r nodau yn y cynllun busnes yn ymwneud â gwella mynediad at gyflogaeth i aelwydydd di-waith neu grwpiau a oedd wedi tynnu'n ôl o'r farchnad lafur. Nid oedd SES byth yn debygol o gyflawni'r nodau hyn sy'n gofyn am ymyriadau marchnad lafur ar yr ochr gyflenwi i fynd i'r afael â rhwystrau i waith.
- **Bydd angen i Lywodraeth Cymru weithio gyda thenantiaid a phartneriaid i sicrhau'r buddion cyflogaeth lleol mwyaf posibl**. Mae maint y buddion cyflogaeth a hyfforddiant lleol yn dal yn aneglur. Ond efallai bod cyfle sylweddol i Lywodraeth Cymru ddylanwadu ar hyn ym Mrocastell, lle y gwelir y buddion mwyaf a lle mae cryn ddiddordeb gan y farchnad. Dylai Llywodraeth Cymru a Chyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ddefnyddio'r pŵer hwn i wneud y mwyaf o fuddion cyflogaeth lleol, a gwneud cysylltiadau rhwng

cyflogwyr a rhaglenni marchnad lafur lleol sy’n helpu i leihau rhwystrau eraill i gyflogaeth.

Adran gyfeiriadau

Arup (2016): Tir yn Nhŷ Du, Nelson, Datganiad Dylunio a Mynediad (Saesneg yn unig)

Briggs, F. (2021): Demand for warehouse space surges in the UK as businesses up inventory levels – Retail Times

CoStar (2021) Market Analytics

Cyngor Sir Caerfyrddin (2021): Cynllun Adferiad Economaidd Sir Gaerfyrddin (Saesneg yn unig)

DWP (2021) Y Nifer sy'n Hawlio Budd-daliadau drwy Nomis

Eginol Environmental Ltd (2018): Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol o Ffordd Fynediad Parc Diwydiannol Bryn Cefni

Hatch (2020): Gwerthusiad o Safleoedd Cyflogaeth Strategol, Adroddiad Interim

Homes and Communities Agency (2015): Employment Density Guide 3rd Edition (kirklees.gov.uk).

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

Llywodraeth Cymru (2014): ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd: Rhaglen Weithredol, Blaenoriaeth 4

Llywodraeth Cymru (2016a) Cynllun Busnes Safleoedd Cyflogaeth Strategol, ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd Blaenoriaeth 4

Llywodraeth Cymru (2016b): Tir ym Mrocastell, Pen-y-bont ar Ogwr, Datganiad Dylunio a Mynediad

Llywodraeth Cymru (2021a): Llywodraeth Cymru - Rhaglen Lywodraethu - Diweddariad

Llywodraeth Cymru (2021b): Dyfodol Gweithgynhyrchu i Gymru (llyw.cymru)

Prifddinas-ranbarth Caerdydd (2021): Prosbectws Buddsoddi Prifddinas-Ranbarth Caerdydd

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

SQW (2020): Eiddo masnachol: Dadansoddiad o'r farchnad ac ymyriadau posibl (llyw.cymru)

Swyddfa’r Dirprwy Brif Weinidog (1995): [CYNNWYS WEDI'I ARCHIFO] Final evaluation of Enterprise Sones – Cities and regions – Communities and Local Governmen (nationalarchives.gov.uk)

Walters (2021): Adroddiad Gwerth Ychwanegol Prosiect

Atodiad A - Rhestr o Ymgyngoreion

Sefydliadau	**Nifer a gyfwelwyd**
Llywodraeth Cymru	7
WEFO	3
Partneriaethau Economaidd Rhanbarthol	3
Cynrychiolwyr asiantau eiddo masnachol	7