Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Diogelwch Adeiladau (Disgrifiad o Adeilad Risg Uwch) (Cyfnod Dylunio ac Adeiladu) (Cymru) 2023

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan dîm Rheoliadau Adeiladu'r Gyfarwyddiaeth Gynllunio ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Diogelwch Adeiladau (Disgrifiad o Adeilad Risg Uwch) (Cyfnod Dylunio ac Adeiladu) (Cymru) 2023. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
17 Hydref 2023

RHAN 1

1. Disgrifiad

1.1 Mae Rheoliadau Diogelwch Adeiladau (Disgrifiad o Adeilad Risg Uwch) (Cyfnod Dylunio ac Adeiladu) (Cymru) 2023 ("y Rheoliadau") yn pennu'r hyn yw "adeilad risg uwch" at ddibenion Deddf Adeiladu 1984 ("Deddf 1984"). Gwneir y Rheoliadau o dan bwerau a fewnosodwyd yn Neddf 1984 gan Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022 ("Deddf 2022").

1.2 "Adeiladau risg uwch" fydd yr adeiladau a fydd yn ddarostyngedig i drefn fanylach yn ystod cyfnodau dylunio, adeiladu ac adnewyddu cylch oes adeilad. Bydd llawer o fanylion y drefn fanylach, na fydd rhai ohonynt yn gymwys i "adeiladau risg uwch" yn unig, yn cael eu gwneud mewn is-ddeddfwriaeth o dan bwerau a fewnosodwyd yn Neddf 1984 gan Ddeddf 2022.

1.3 Bydd y disgrifiad hwn hefyd yn galluogi cyfyngu gweithgareddau a swyddogaethau i unigolion a chyrff penodol. Ym mis Ebrill 2024, bydd angen i bob Arolygydd Adeiladu a Chymeradwywr Rheolaeth Adeiladu fod wedi cofrestru o dan drefn reoleiddiol newydd, yn dilyn agor y cofrestrau i ymgeiswyr yn gynnar yn 2024. Ni fydd rhai gweithgareddau a swyddogaethau ond yn gallu cael eu cyflawni gan y rhai y mae eu cofnod cofrestru yn cynnwys cynghori ar waith "adeilad risg uwch".

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

2.1 Dim.

3. Y cefndir deddfwriaethol

3.1 Yn dilyn trychineb Tŵr Grenfell, penododd Llywodraeth y DU y Fonesig Judith Hackitt i arwain adolygiad annibynnol o reoliadau adeiladu a diogelwch tân yn Lloegr. Yn ei hadroddiad terfynol, amlinellodd y Fonesig Judith Hackitt ddull newydd o reoli risgiau o ran diogelwch tân a diogelwch strwythurol mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth uchel iawn ynghyd â newidiadau sylfaenol i'r ffordd y mae'r system rheoli

adeiladu yn gweithio, ochr yn ochr â gwella cymhwysedd ym mhob rhan o'r proffesiwn a'r diwydiant yn fwy cyffredinol.

3.2 Datblygodd y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau y 'Map tuag at adeiladau mwy diogel yng Nghymru', gan ystyried yr argymhellion yn adroddiad Hackitt o safbwynt Cymru. Adeiladwyd ar y cynigion hyn yn y Papur Gwyn: Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru[1] ("y Papur Gwyn") a nododd sut roeddem yn bwriadu mynd i'r afael â'r problemau yn y cyfnod dylunio ac adeiladu a'r cyfnod meddiannu. Esboniodd y Papur Gwyn y byddai newidiadau i'r drefn ddylunio ac adeiladu yng Nghymru yn cael eu cyflwyno drwy (yr hyn sydd bellach yn) Ddeddf 2022.

3.3 Cyflwynodd Deddf 2022, a gafodd y Cydsyniad Brenhinol ym mis Ebrill 2022, becyn o newidiadau deddfwriaethol mewn perthynas â diogelwch adeiladau. Ar gyfer Cymru, mae'r Ddeddf yn cynnwys, ymhlith darpariaethau eraill, newidiadau deddfwriaethol i sefydlu prosesau dylunio ac adeiladu newydd, goruchwylio cymhwysedd y rhai sy'n gweithredu'r system a gwelliannau eraill i gefnogi'r gwaith o godi adeiladau mwy diogel yn gyffredinol, ac mae hefyd yn gwneud darpariaeth benodol mewn perthynas ag adeiladau risg uwch.

3.4 Gwneir y Rheoliadau o dan bwerau a fewnosodwyd gan Ddeddf 2022 yn Neddf 1984.

3.5 Mae adran newydd 120I o Ddeddf 1984 yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n pennu ystyr "adeilad risg uwch". Mae adran newydd 120A o Ddeddf 1984 yn gymwys i reoliadau a wneir o dan adran 120I ac mae'n gwneud darpariaeth atodol ynghylch yr hyn y caniateir i'r Rheoliadau ei gynnwys.

3.6 Mae'r Rheoliadau yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn rhinwedd adran newydd 120A(9) o Ddeddf 1984.

4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

4.1 **Rheoliadau Diogelwch Adeiladau (Disgrifiad o Adeilad Risg Uwch) (Cyfnod Dylunio ac Adeiladu) (Cymru) 2023**

[1] Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru: Ymgynghoriad (llyw.cymru)

4.1.1 Ar hyn o bryd, nid oes disgrifiad o'r hyn yw "adeilad risg uwch" yng Nghymru. Mae'r Rheoliadau yn pennu'r hyn yw "adeilad risg uwch" a phan fo adeiladau'n dod o fewn y disgrifiad hwn bydd goblygiadau i'r prosesau sy'n gymwys iddynt a phwy gaiff oruchwylio gwaith arnynt. Bydd llawer o'r newidiadau yn cael eu gweithredu drwy wneud is-ddeddfwriaeth, a bwriedir gweithredu rhai o'r rhain ym mis Ebrill 2024 yn ystod cyfnod un y Rhaglen Diogelwch Adeiladau (Cyfnod Dylunio ac Adeiladu) ("cyfnod un"). Bydd newidiadau eraill yn cael eu gwneud yn ystod cyfnod dau y Rhaglen Diogelwch Adeiladau (Cyfnod Dylunio ac Adeiladu) ("cyfnod dau"), ac ar hyn o bryd bwriedir gweithredu'r rhain yn 2025.

4.1.2 Yn ystod cyfnod un, bydd y disgrifiad yn y Rheoliadau yn rhyngweithio â darnau eraill o ddeddfwriaeth at y dibenion canlynol:

- cyfyngu'r gwaith o oruchwylio'r system rheoli adeiladu ar gyfer adeiladau risg uchel newydd i awdurdodau lleol (a gwneud darpariaethau trosiannol cysylltiedig).
- rhoi dosbarthiadau o arolygwyr adeiladu cofrestredig ar waith i sicrhau bod gan y rhai a benodir i oruchwylio gwaith ar adeilad risg uwch y sgiliau, yr wybodaeth, y profiad a'r ymddygiadau perthnasol sy'n angenrheidiol i gyflawni'r rôl.
- ei gwneud yn ofynnol nad yw rhai gweithgareddau a swyddogaethau (y bydd rhai ohonynt yn gymwys mewn perthynas ag adeiladau risg uwch yn unig) ond yn cael eu cyflawni drwy / gyda chyngor arolygydd adeiladu cofrestredig (gweler adrannau newydd 46A a 54B o Ddeddf 1984).

4.1.3 Yn ystod cyfnod dau y Rhaglen Diogelwch Adeiladau, bydd y disgrifiad yn cael ei ddefnyddio i gyflwyno'r drefn ddylunio ac adeiladu newydd a fydd yn arwain at broses fwy llym ar gyfer gwirio cynlluniau, cadw gwybodaeth a chynnal archwiliadau safle ar gyfer y mathau hyn o adeiladau.

4.1.4 Daw'r Rheoliadau i rym ym mis Ionawr 2024 er mwyn caniatáu agor y cofrestrau ar gyfer proffesiynau rheoli adeiladu, er na fydd gweithgarwch gorfodi yn erbyn proffesiynau o'r fath yn dechrau tan fis Ebrill 2024 gan mai dyma pryd y disgwylir i'r drefn reoleiddiol newydd ar gyfer y proffesiwn ddechrau.

4.1.5 O fis Ebrill 2024 ymlaen, fel rhan o'r drefn fanylach ar gyfer adeiladau risg uwch, dim ond Adran Rheoli Adeiladu awdurdodau lleol fydd yn gallu goruchwylio gwaith adeilad risg uwch newydd. Mae cyfyngu ar y gweithgareddau hyn yn unol ag argymhellion adroddiad Hackitt.

4.2 **Cwmpas y ddeddfwriaeth**

4.2.1 Ymgynghorwyd yn wreiddiol ar y mathau o adeiladau y cynigir eu cynnwys o fewn cwmpas y trefniadau dylunio ac adeiladu newydd/manylach, a'u heithrio o'r cwmpas hwnnw, drwy'r Papur Gwyn – 'Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru: Ymgynghoriad'.

4.2.2 Mae'r disgrifiad yn y Rheoliadau wedi ei ddiwygio ychydig ers y cynnig gwreiddiol.

4.2.3 Y cynnig gwreiddiol ar gyfer y disgrifiad o adeilad risg uwch (y cyfeirir ato fel adeiladau Categori 1 yn y Papur Gwyn) ar gyfer y cyfnod dylunio ac adeiladu oedd cynnwys adeiladau preswyl sydd â llawr sy'n 18 metr neu fwy o uchder uwchlaw lefel y ddaear neu sydd â mwy na chwe llawr ac sy'n cynnwys dwy annedd breswyl neu fwy.

4.2.4 Mae'r trothwy uchder hwn yn seiliedig ar y canllawiau a nodir yn y Canllawiau ar reoliadau adeiladu: rhan B (diogelwch tân) Dogfen Gymeradwy B - Diogelwch Tân[2], ac ar ddata diogelwch tân sy'n dangos y gallai effaith tanau fod yn fwy sylweddol mewn adeilad uchel.

4.2.5 Mae'r Rheoliadau yn darparu mai "adeilad risg uwch" yw adeilad (gan gynnwys strwythur)—

(a) sy'n—

(i) o leiaf 18 metr o uchder (nodir sut mae mesur adeilad yn rheoliad 4), neu

(ii) sydd ag o leiaf 7 llawr (nodir sut mae cyfrifo nifer y lloriau yn rheoliad 5), a

(b) sy'n cynnwys—

(i) o leiaf un uned breswyl,

(ii) ysbyty sydd ag o leiaf un gwely y bwriedir iddo gael ei ddefnyddio gan berson sydd wedi ei dderbyn i'r fangre ar gyfer arhosiad dros nos,

(iii) cartref gofal, neu

(iv) cartref plant, ac

---

[2] Canllawiau ar reoliadau adeiladu: rhan B (diogelwch tân) | LLYW. CYMRU

(c) nad yw'n adeilad a eithrir (nodir yr hyn a olygir wrth "adeilad a eithrir" yn rheoliad 6).

4.2.6 Un o'r prif wahaniaethau rhwng y cynnig gwreiddiol a'r Rheoliadau yw'r newid o ddwy uned breswyl i un uned breswyl.

4.2.7 Unedau preswyl sydd â'r risg uchaf o dân o hyd ac felly hwy yw targed craidd y drefn newydd o hyd. Mae adeilad uwchlaw'r trothwy uchder / lloriau sy'n cynnwys uned breswyl unigol bellach wedi ei gynnwys o fewn y cwmpas. Mae hyn yn golygu bod adeiladau amlddefnydd hefyd wedi eu cynnwys yn y drefn newydd pan fônt yn cynnwys uned breswyl.

4.2.8 Mae'r newid o ddwy uned breswyl i un uned breswyl yn cyd-fynd â'r gofynion ar gyfer cladin llosgadwy.

4.2.9 Ers ymgynghoriad y Papur Gwyn, mae'r disgrifiad o "adeilad risg uwch" hefyd wedi ei estyn erbyn hyn, mewn perthynas â'r cyfnod dylunio ac adeiladu, i gynnwys cartrefi gofal ac ysbytai. Mae eu cynnwys hwy yn seiliedig ar dystiolaeth a gyflwynwyd yn ystod y broses graffu ar gyfer yr hyn sydd bellach yn Ddeddf 2022. Mae cynnwys ysbytai a chartrefi gofal yn sicrhau bod "adeiladau risg uwch" (h.y. y rhai sy'n cyrraedd y trothwy uchder / lloriau) sydd efallai wedi eu meddiannu gan bobl â symudedd cyfyngedig yn cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r drefn newydd. Dim ond os oes ganddo o leiaf un gwely y bwriedir iddo gael ei ddefnyddio gan berson sydd wedi ei dderbyn i'r fangre ar gyfer arhosiad dros nos y bydd ysbyty yn dod o fewn y cwmpas.

4.2.10 Mae'r adeiladau a eithrir o'r disgrifiad wedi eu nodi yn rheoliad 6 ac maent yn cynnwys:

- sefydliadau preswyl diogel (e.e. carchar)
- gwestai
- mangreoedd milwrol (e.e. barics milwrol)
- llety byw a ddarperir gan y Weinyddiaeth Amddiffyn.

4.2.11 Mae sefydliadau preswyl diogel a mangreoedd milwrol wedi eu heithrio gan fod ystyriaethau diogelwch penodol gan yr adeiladau hyn y mae angen eu hystyried. Mae gan y Weinyddiaeth Gyfiawnder a'r Weinyddiaeth Amddiffyn eu trefniadau diogelwch adeiladau a diogelwch tân eu hunain. Rydym o'r farn ei bod yn briodol i'r rhain gael eu cynnal.

4.2.12 Mae gwestai wedi cael eu heithrio gan fod gwestai yng Nghymru sy'n bodloni'r meini prawf uchder yn eiddo a reolir yn gyffredinol. Fodd bynnag, rydym yn cydnabod bod newid yn y ffordd y mae sefydliadau o'r fath yn cael eu rheoli, er enghraifft cyflwyno gwasanaethau derbynfa/*concierge* awtomatig, mewn mannau eraill yn y DU a gallai pethau newid yng Nghymru. Mae Llywodraeth y DU yn cynnal gwaith ymchwil sylweddol i'r risg sy'n gysylltiedig â gwestai a phob adeilad, a dylai'r gwaith ymchwil hwnnw fod wedi ei gyhoeddi erbyn 2024, a chyn i'n trefn pyrth (cyfnod dau y Rhaglen Diogelwch Adeiladau) gael ei chyflwyno. Felly, rydym wedi penderfynu eithrio gwestai ar hyn o bryd ac ailystyried hyn unwaith y bydd rhagor o ymchwil ar gael.

5. Dyletswydd i ymgynghori

5.1 Cyn gwneud unrhyw reoliadau o dan adran 120I o Ddeddf 1984, mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru, yn rhinwedd adran 120C o Ddeddf 1984, ymgynghori â Phwyllgor Cynghori Cymru ar Reoliadau Adeiladu ("BRACW") ac unrhyw berson arall y mae Gweinidogion Cymru yn ystyried ei fod yn briodol.

5.2 Cynhaliwyd ymgynghoriad ffurfiol yn ystod y broses o ddatblygu'r Rheoliadau. Ymgynghorwyd â BRACW a chynhaliwyd gweithdy gyda rhanddeiliaid allweddol y diwydiant mewn perthynas â newidiadau i'r drefn ar gyfer rheoleiddio'r proffesiwn rheoli adeiladu.

5.3 Cynhaliodd Gweinidogion Cymru ymgynghoriad cyhoeddus 12 wythnos rhwng 17 Chwefror 2023 a 12 Mai 2023 ar ddrafft o'r Rheoliadau. Tynnwyd sylw cynulleidfa eang o randdeiliaid allweddol at yr ymgynghoriad, gan gynnwys Arolygwyr Cymeradwy, awdurdodau lleol a chyrff proffesiynol fel Cymdeithas Siartredig y Peirianwyr Adeiladu, Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig a'r Sefydliad Adeiladu Siartredig. Roedd yr ymatebwyr yn cynnwys aelodau o gyrff rheoli adeiladu yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus.

5.4 Ar y cyfan, roedd cytundeb eang â'r cynigion yn yr ymgynghoriad. Gwnaed rhai mân newidiadau i'r drafftio yn dilyn hynny er mwyn gwella eglurder. Nodwyd y mater o eithrio gwestai y manylir arno yn 4.2.12, er na roddwyd unrhyw dystiolaeth i gefnogi eu cynnwys. Fel y manylir uchod, bydd adolygiad o'r gwaith ymchwil a wneir ar hyn o bryd yn cael ei gynnal i ystyried a yw gwestai yn adeiladau risg uwch ac felly dylid eu cynnwys, unwaith y cyhoeddir y gwaith ymchwil.

5.5 Mae'r dogfennau ymgynghori a chrynodeb o'r ymatebion ar gael yn: Diogelwch adeiladau ar gyfer adeiladau risg uwch | LLYW. CYMRU

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr opsiynau

6.1 Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn nodi'r opsiynau sydd ar gael. Mae'n ystyried cwmpas yr hyn y gallem ei gynnwys yn y disgrifiad neu a yw'n bosibl peidio â darparu disgrifiad o gwbl.

6.2 **Opsiwn 1 – Peidio â chreu disgrifiad**

- Mae Deddf 2022 yn galluogi Gweinidogion Cymru i nodi mewn rheoliadau ddisgrifiad o ystyr "adeilad risg uwch".
- Dibynnir ar y disgrifiad hwn er mwyn gweithredu'r trefniadau a fydd yn cael eu cyflwyno fel rhan o Ddeddf 2022.
- Heb ddisgrifio beth yw "adeilad risg uwch", nid oes modd cyflwyno'r trefniadau newydd ac felly nid yw'r opsiwn hwn wedi cael ei ystyried ymhellach.

6.3 Opsiwn 2 – Drafftio'r rheoliadau i gynnwys cwmpas cyfyngedig sy'n cyd-fynd yn bennaf â'r adeiladau Categori 1 a ddisgrifir yn argymhellion y Papur Gwyn (Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru), gyda mân ddiwygiadau

- Mae'r cyhoedd a'r diwydiant yn disgwyl mai dyma'r diffiniad fydd yn cael ei ddefnyddio.
- Mae'r cwmpas hwn yn unol â'r argymhellion yn adroddiad Hackitt, sy'n cwmpasu'r adeiladau risg uchaf.
- Bydd y trefniadau a fydd yn defnyddio'r disgrifiad hwn yn cyfyngu swyddogaethau rheoli adeiladu i awdurdodau lleol yng Nghymru. Ar gyfartaledd, pump yw nifer yr adeiladau newydd a godir yn flynyddol a fyddai'n dod o fewn y disgrifiad hwn.
- Byddai effaith y diwygiad i gynnwys un uned breswyl yn hytrach na'r ddwy uned breswyl a gynigiwyd yn y Papur Gwyn yn ddibwys, oherwydd yn ymarferol mae'n annhebygol iawn y bydd un uned breswyl mewn adeilad risg uwch.
- Gan mai dim ond arolygwyr adeiladu mwy cymwys/profiadol fydd yn gallu cynghori ar adeiladau risg uwch, ac y bydd y drefn fanylach yn arwain at fwy o wiriadau/camau, bydd costau ychwanegol i'r diwydiant. Mae costau'r beichiau ychwanegol hyn yn gymesur â'r risg wrth adeiladu'r mathau hyn o adeiladau.

6.4 **Opsiwn 3 – Drafftio'r rheoliadau yn unol ag argymhellion y Papur Gwyn, gyda mân ddiwygiadau a chynnwys gwestai**.

- Gofynnodd y mwyafrif llethol o'r ymatebion i'r ymgynghoriad i westai gael eu cynnwys.

- Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw dystiolaeth i gefnogi eu cynnwys.
- Mae Llywodraeth y DU yn cynnal gwaith ymchwil sylweddol i'r risg sy'n gysylltiedig â gwestai a phob adeilad, a dylai'r gwaith ymchwil hwnnw fod wedi ei gyhoeddi erbyn 2024, a chyn i'r drefn pyrth gael ei chyflwyno. Gall tystiolaeth a gyflwynir yn y gwaith ymchwil hwnnw gefnogi adolygiad o'r Rheoliadau.
- Byddai hyn yn ychwanegu beichiau ychwanegol ar awdurdodau lleol a datblygwyr/perchnogion gwestai pan gyflwynir y trefniadau newydd. Bydd y costau cysylltiedig yn cael eu gwerthuso fel rhan o unrhyw adolygiad yn y dyfodol.

6.5 Opsiwn 4 – Drafftio'r rheoliadau i gynnwys adeiladau Categori 2

- Adeiladau Categori 2 fel y'u disgrifir yn y Papur Gwyn yw eiddo preswyl â dwy annedd neu fwy nad ydynt yn fwy na 18 metr o uchder.
- Nid yw nifer yr adeiladau Categori 2 a godir bob blwyddyn yn hysbys, ond mae nifer yr eiddo Categori 2 sy'n bodoli ar hyn o bryd yng Nghymru yn oddeutu 66,000 (o'i gymharu â 171 o eiddo Categori 1).
- Byddai'r beichiau ychwanegol ar awdurdodau lleol o fod yr unig gyrff sy'n gallu goruchwylio gwaith adeiladu yn sicr, yn y lle cyntaf, yn amhosibl eu rheoli.
- Byddai hyn yn ychwanegu beichiau ar ddatblygwyr yr adeiladau hyn a fyddai'n ymddangos yn anghymesur â'r risg yn y drefn adeiladu.
- Oherwydd y beichiau ychwanegol, nid ydym yn credu bod hwn yn opsiwn ymarferol ar hyn o bryd.

6.6 Nid oes fawr o wahaniaeth rhwng Opsiwn 2 ac Opsiwn 3; mae Opsiwn 3 yn cynnwys gwestai yn y disgrifiad ac felly byddent yn ddarostyngedig i'r drefn fanylach newydd a gyflwynir yn ystod cyfnod dau y Rhaglen Diogelwch Adeiladau.

6.7 Mae nifer y gwestai sy'n cael eu hadeiladu bob blwyddyn a fyddai'n bodloni'r meini prawf uchder yn isel iawn, sef ychydig dros 1 ar gyfartaledd ac felly ni fyddai'n cael fawr o effaith ar y niferoedd a gynhwysir yn y drefn.

6.8 Fodd bynnag, nid oes tystiolaeth o risgiau uwch o ran gwestai ac mae gwaith ymchwil yn yr arfaeth a fydd yn darparu tystiolaeth ategol o ran p'un ai i'w cynnwys neu beidio. Y prif reswm pam yr oedd ymatebwyr i'r ymgynghoriad yn dymuno eu cynnwys oedd oherwydd bod natur y ffordd mae gwestai yn cael eu rheoli yn newid, h.y. lle nad oes staff yn bresennol. Fodd bynnag, ar hyn o bryd mae pob gwesty sy'n bodloni'r meini prawf

uchder perthnasol yng Nghymru yn cael eu staffio 24 awr y dydd, 7 diwrnod yr wythnos.

6.9 Pe baem yn eu cynnwys yn awr heb dystiolaeth a byddai'r gwaith ymchwil wedyn yn canfod nad oes rheswm i'w cynnwys, byddem wedi rhoi baich ar y rhai sy'n adeiladu gwestai, a ninnau heb dystiolaeth i gefnogi hynny. Roedd yr asesiad effaith economaidd yn amcangyfrif mai'r gost ychwanegol ar gyfartaledd am bob adeilad newydd o dan y drefn newydd fyddai £165,000 a £40,000 ar gyfer prosiect adnewyddu mawr.

6.10 Felly, rydym wedi penderfynu bwrw ymlaen ag Opsiwn 2 ac adolygu hyn unwaith y bydd y gwaith ymchwil a nodir uchod wedi ei gwblhau. Dylid nodi, os cyhoeddir y gwaith ymchwil fel y cynigir ar hyn o bryd, y gellid cynnal adolygiad o'r diffiniad hwn cyn cyflwyno'r drefn pyrth newydd pe bai angen.

7. Costau a manteision

7.1 Ni ddisgwylir i'r Rheoliadau hyn gynhyrchu unrhyw gostau na manteision uniongyrchol gan mai diffinio 'adeilad risg uwch' yn unig a wnânt. Fodd bynnag, bydd yr hyn yr ydym yn ei gynnwys yn y disgrifiad o adeiladau risg uwch yn cael effaith ar drefniadau a rheoliadau diogelwch adeiladau yn y dyfodol, ac ar yr adeg honno y bydd busnesau a rheoleiddwyr efallai'n mynd i gostau ychwanegol. Bydd asesiadau manwl yn cael eu cynnal ar gyfer rheoliadau yn y dyfodol sy'n defnyddio'r diffiniad.

7.2 Er mwyn cynnig cyd-destun ar gyfer y Rheoliadau hyn, rydym wedi cynnwys manylion y dadansoddiad[3] cost a budd a gomisiynwyd mewn perthynas â'r Bil Diogelwch Adeiladau (Deddf 2022 erbyn hyn). Mae'r dadansoddiad hwn yn nodi costau a manteision amcangyfrifedig y cynnig polisi ar gyfer Cymru fel yr amlinellir yn y cynnig cydsyniad deddfwriaethol ar gyfer y Bil Diogelwch Adeiladau. Cafodd y cynigion hyn hefyd eu cynnwys ym Mhapur Gwyn Llywodraeth Cymru: 'Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru' ar gyfer gwaith dylunio ac adeiladu. Roedd y cynigion polisi hyn yn cynnwys:

- Adeiladu ac adnewyddu adeiladau risg uwch; a
- Chyfrifoldebau ehangach deiliaid dyletswydd ar gyfer pob prosiect adeiladu.

7.3 Dim ond un mân newid sydd i Opsiwn 2 o'r diffiniad a ddefnyddir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn, ac mae'n ymwneud â newid nifer yr unedau preswyl o ddwy i un. Mae'r newid hwn yn ddibwys o ran effaith a

[3] *Costau a Buddiannau Amcangyfrifedig 'Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru' – ar gyfer gwaith dylunio ac adeiladu (llyw.cymru)

byddai, beth bynnag, o fewn yr ystodau a ddefnyddir i feintioli'r manteision presennol. Felly, gellir cymryd yn ganiataol bod costau a manteision amcangyfrifedig defnyddio'r diffiniad hwn ar gyfer y trefniadau newydd fel y nodwyd o'r blaen ac fel a ganlyn:

Manteision

7.4 Methodoleg

Cyfrifwyd y manteision amcangyfrifedig a nodir yn y dadansoddiad cost a budd dros gyfnod arfarnu o 70 mlynedd. Mae hyn yn cynnwys manteision a geir yn ystod y cyfnod arfarnu polisi o 10 mlynedd (sef yr un cyfnod ag a ddefnyddiwyd i amcangyfrif costau) a'r manteision hynny y disgwylir iddynt barhau yn ystod oes adeilad, y tybir ei bod yn 60 mlynedd. Dyma'r ffordd orau o nodi'r holl fanteision ac mae'n adlewyrchu'r canllawiau yn Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF[4] ar 'barhad' manteision. Er enghraifft, bydd manteision sy'n gysylltiedig â gwelliannau i ansawdd adeiladu adeiladau newydd yn debygol o bara drwy gydol oes yr adeilad.

7.5 **Mathau o fanteision**

Disgwylir i'r cynigion sy'n ymwneud â'r Drefn Diogelwch Adeiladau ar gyfer adeiladau preswyl gynnig y manteision canlynol:

7.6 Ar gyfer adeiladau risg uwch, ceir pedwar prif fath o fanteision:

- Llai o anafiadau, marwolaethau, difrod/colled i adeiladau a difrod/colled arall yn sgil llai o risg y bydd tân yn lledaenu a methiant strwythurol.
- Costau a gaiff eu hosgoi mewn perthynas â datrys mater systemig arall.
- Arbedion cost eraill i'r diwydiant adeiladu, perchnogion adeiladau a lesddeiliaid.
- Manteision ehangach i'r diwydiant adeiladu drwy sgiliau ac arbenigedd uwch a systemau, prosesau a thechnegau gwell.

7.7 Ar gyfer cyfrifoldebau ychwanegol deiliaid dyletswydd mewn perthynas â gwaith adeiladu arall – bydd y cynigion yn cynyddu'r amser a dreulir yn gwirio bod y gwaith yn cydymffurfio â Deddf Adeiladu 1984 a rheoliadau a wneir oddi tani, a bod gwybodaeth a gweithgareddau'n cael eu cydgysylltu ar draws deiliaid dyletswydd. Disgwylir i hyn leihau faint o waith nad yw'n

---

[4] https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1063330/Green_Book_2022.pdf

cydymffurfio sy'n cael ei wneud bob blwyddyn yn ogystal â darparu atebolrwydd cliriach am gydymffurfio.

7.8 **Graddau'r manteision**

Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y bydd y cynigion sy'n ymwneud â'r Drefn Diogelwch Adeiladau ar gyfer adeiladau risg uwch yn arwain at fanteision blynyddol rhwng £1.4m a £3.3m (amcangyfrif canolog o £2.3m y flwyddyn). Mae Tabl 1 yn cynnig dadansoddiad:

- Mae llai o risg y bydd tân yn lledaenu yn cyfrif am rhwng £0.2m ac £1.0m o'r manteision blynyddol (amcangyfrif canolog o £0.5m y flwyddyn).
- Mae costau a gaiff eu hosgoi mewn perthynas â datrys materion systemig yn cyfrif am rhwng £0.3m a £0.6m o'r manteision blynyddol (amcangyfrif canolog o £0.5m y flwyddyn).
- Mae costau eraill a gaiff eu hosgoi yn cyfrif am rhwng £0.4m a £0.7m o'r manteision blynyddol (amcangyfrif canolog o £0.6m y flwyddyn).
- Mae manteision ehangach yn cyfrif am rhwng £0.5m ac £1.0m o'r manteision blynyddol (amcangyfrif canolog o £0.7m y flwyddyn)

Tabl 1

	Senario Uchel		Amcangyfrif Canolog		Senario Isel	
	Gwerth Presennol (PV) 70 mlynedd	Buddiant Blynyddol Cyfatebol (EAB) 10 mlynedd	Gwerth Presennol (PV) 70 mlynedd	Buddiant Blynyddol Cyfatebol (EAB) 10 mlynedd	Gwerth Presennol (PV) 70 mlynedd	Buddiant Blynyddol Cyfatebol (EAB) 10 mlynedd
	PV £M	EAB £m	PV £M	EAB £m	PV £M	EAB £m
Llai o risg y bydd tân yn lledaenu	8.88	0.97	4.91	0.54	1.48	0.16
Costau a gaiff eu hosgoi mewn perthynas â datrys materion systemig	5.33	0.62	3.99	0.46	2.66	0.31
Costau eraill a gaiff eu hosgoi	6.24	0.72	4.8	0.56	3.36	0.39

Manteision ehangach	8.22	0.95	6.32	0.73	4.42	0.51
Cyfanswm – Manteision Adeiladau Categori 1	28.65	3.27	20.02	2.29	11.93	1.38

7.9 Manteision heb werth ariannol

Yn ogystal, mae ystod o fanteision heb werth ariannol, naill ai oherwydd bod diffyg sylfaen ddata a thystiolaeth gadarn ar gael neu oherwydd na ystyriwyd bod hynny'n gymesur i gyflawni'r dadansoddiad hwn.
Mae un o'r prif fanteision heb werth ariannol hyn yn ymwneud â rhoi sicrwydd i breswylwyr bod risgiau i'w diogelwch a'u cartrefi wedi cael eu lleihau. Byddai hyn yn lliniaru effeithiau negyddol ar iechyd meddwl a lles sy'n deillio o unrhyw ansicrwydd/pryderon presennol o ran diogelwch cartrefi pobl.
Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o'r manteision hyn yn ymwneud â gwella diogelwch adeiladau presennol, a hyder pobl ynddynt, yn hytrach nag adeiladau newydd yn y dyfodol.

Costau

7.10 Mathau o gostau

Disgwylir i'r cynigion sy'n ymwneud â'r Drefn Diogelwch Adeiladau ar gyfer adeiladau preswyl arwain at gostau. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif costau ar gyfer gofynion newydd y drefn o dan y penawdau Pyrth; Cyfrifoldebau deiliaid dyletswydd; Llinyn aur; Set ddata allweddol; Cosbau; Apeliadau; a chostau eraill y rheoleiddiwr.
Y rheoleiddiwr a'r diwydiant fydd yn gyfrifol am dalu'r costau a fydd yn cynnwys costau pontio yn ogystal â chostau parhaus blynyddol.

7.11 Graddau'r costau

	Gwerth Presennol (10 mlynedd)			Cost Flynyddol (EAC)		
	Isel	**Canolog**	**Uchel**	**Isel**	**Canolog**	**Uchel**
Adeiladau Risg Uwch	**£9.05m**	**£13.40m**	**£17.59m**	**£1.05m**	**£1.56m**	**£2.04m**
Rôl ehangach deiliaid dyletswydd	**£4.77m**	**£5.96m**	**£7.16m**	**£0.55m**	**£0.69m**	**£0.83m**

Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y bydd yn costio rhwng £1.1m a £2.0m (amcangyfrif canolog o £1.6m) bob blwyddyn ar gyfartaledd i fodloni gofynion newydd y Drefn Diogelwch Adeiladau.

- Amcangyfrifir y bydd hyn yn costio rhwng £0.7m ac £1.3m (amcangyfrif canolog o £1.0m) i'r diwydiant bob blwyddyn ar gyfartaledd;

- Amcangyfrifir y bydd hyn yn costio rhwng £0.4m a £0.7m (amcangyfrif canolog o £0.6m) i'r Rheoleiddiwr bob blwyddyn ar gyfartaledd.

7.12 Costau ehangach deiliaid dyletswydd ar gyfer pob adeilad

Bydd gofynion ychwanegol ar gyfer deiliaid dyletswydd ym mhob gwaith adeiladu pan sbardunir rheoliadau adeiladu.

- Costau pontio rhwng £0.4m a £0.7m (amcangyfrif canolog o £0.5m);
- Costau parhaus blynyddol rhwng £0.5m a £0.8m (amcangyfrif canolog o £0.6m).

7.13 Wrth i'r trefniadau newydd a'r rheoliadau cysylltiedig gael eu cyflwyno, bydd yr asesiad effaith rheoleiddiol hwn yn cael ei ddiweddaru a bydd asesiadau effaith perthnasol eraill yn cael eu cwblhau.

8. Asesu'r gystadleuaeth

Mae ein hasesiad o'r gystadleuaeth yn awgrymu nad yw'r disgrifiad o adeiladau risg uwch yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth. Wrth i wybodaeth newydd ddod i'r amlwg, bydd hyn yn cael ei ailasesu.

9. Adolygu ar ôl gweithredu

Wrth i reoliadau a fydd yn defnyddio'r disgrifiad hwn gael eu datblygu a'u dwyn i rym, byddwn yn adolygu cwmpas y disgrifiad hwn, ei berthnasedd a'i effeithiau. Byddwn hefyd yn adolygu hyn os cyflwynir tystiolaeth bellach sy'n dangos y dylid newid y disgrifiad hwn.