

# Diogelwch tân mewn adeiladau uchel iawn (sector preifat)

Tachwedd 2018



Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:  
**[www.cynulliad.cymru/SeneddCymunedau](http://www.cynulliad.cymru/SeneddCymunedau)**

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

**Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau  
Cynulliad Cenedlaethol Cymru  
Bae Caerdydd  
CF99 1NA**

Ffôn: **0300 200 6565**  
E-bost: **[SeneddCymunedau@cynulliad.cymru](mailto:SeneddCymunedau@cynulliad.cymru)**  
Twitter: **[@SeneddCLILCh](https://twitter.com/SeneddCLILCh)**

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2018**

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

# **Diogelwch tân mewn adeiladau uchel iawn (sector preifat)**

Tachwedd 2018



# Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 28 Mehefin 2016. Ceir ei gylch gwaith yn:  
[www.cynulliad.cymru/SeneddCymunedau](http://www.cynulliad.cymru/SeneddCymunedau)

---

## Cadeirydd y Pwyllgor:



**John Griffiths AC**  
Llafur Cymru  
Dwyrain Casnewydd

## Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



**Gareth Bennett AC**  
UKIP Cymru  
Canol De Cymru



**Jayne Bryant AC**  
Llafur Cymru  
Gorllewin Casnewydd



**Siân Gwenllïan AC**  
Plaid Cymru  
Arfon



**Mark Isherwood AC**  
Ceidwadwyr Cymreig  
Gogledd Cymru



**Jenny Rathbone AC**  
Llafur Cymru  
Canol Caerdydd



**Jack Sargeant AC**  
Llafur Cymru  
Alun a Glannau Dyfrdwy



**Leanne Wood AC**  
Plaid Cymru  
Rhondda

---

Roedd yr Aelodau a ganlyn hefyd yn aelodau o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn:



**Janet Finch-Saunders AC**  
Ceidwadwyr Cymreig  
Aberconwy



**Rhianon Passmore AC**  
Llafur Cymru  
Islwyn



**Bethan Sayed AC**  
Plaid Cymru  
Gorllewin De Cymru

Mynychodd yr Aelod a ganlyn fel dirprwy yn ystod yr ymchwiliad hwn:



**David Melding AC**  
Ceidwadwyr Cymreig  
Canol De Cymru

## Cynnwys

<b>Argymhellion</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Cyflwyniad</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Mae rheoli adeiladau'n effeithiol o'r pwys mwyaf</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Mae angen diweddarau'r Gorchymyn Diogelwch Tân</b> .....	<b>13</b>
Asesiadau o risgiau tân.....	14
Drysau tân.....	14
Arolygon manwl o adeiladau.....	18
<b>4. Mae gorfodi rheoliadau adeiladu effeithiol a chadarn yn hollbwysig</b> .....	<b>20</b>
Rôl y Gwasanaethau Tân ac Achub yn y broses ddatblygu .....	20
Lleihau'r gwahaniaeth rhwng dylunio ac adeiladu .....	22
Gwrthdaro buddiannau? .....	25
Deunyddiau adeiladu .....	27
Ôl-osod systemau chwistrellu .....	28
<b>5. Mae lesddeiliaid a phreswylwyr wedi wynebu dros flwyddyn o bryder ac ansicrwydd</b> .....	<b>30</b>
Pwy ddylai dalu am y gwaith adfer?.....	31
Cynlluniau personol gadael mewn argyfwng.....	32

---



## Argymhellion

**Argymhelliad 1.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn sefydlu system reoleiddio ar gyfer asiantiaid sy'n rheoli adeiladau preswyl uchel iawn. Yn y cyfamser, dylai Llywodraeth Cymru ystyried dichonoldeb ymestyn cylch gorchwyl Rhentu Doeth Cymru i gwmpasu trwyddedu asiantiaid rheoli ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn yng Nghymru.....Tudalen 12

**Argymhelliad 2.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn rhoi blaenoriaeth i fynd i'r afael â phryderon diogelwch yn ymwneud â drysau tân a sicrhau bod yr holl ddrysau tân yn darparu amddiffyniad o 30 munud o leiaf. Dylai hyn gynnwys ystyried darparu canllawiau i breswylwyr, lesddeiliaid, asiantau rheoli a datblygwyr ar fynd i'r afael â phryderon a rhoi drysau newydd yn lle unrhyw ddrysau tân presennol os oes pryderon ynglŷn â'u diogelwch..... Tudalen 15

**Argymhelliad 3.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno deddfwriaeth newydd i ddisodli Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 yn nhymor presennol y Cynulliad. Credwn y dylid blaenoriaethu hyn fel rhan o'r map y mae'r Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau yn ei baratoi. Dylai'r ddeddfwriaeth newydd gynnwys:

- Safonau ar gyfer pobl sy'n cynnal asesiadau risgiau tân;
- Gofyniad i gynnal asesiadau risgiau tân yn flynyddol man lleiaf ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn;
- Eglurhad bod drysau tân sy'n ddrysau ffrynt fflatiau yn cael eu hystyried yn rhan o'r ardaloedd cymunol ac felly'n cael eu cwmpasu gan y ddeddfwriaeth sy'n disodli Gorchymyn Diogelwch Tân 2005.

..... Tudalen 18

**Argymhelliad 4.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn ymchwilio i ymarferoldeb ehangu'r defnydd o arolygon manwl lefel pedwar ar gyfer yr holl adeiladau preswyl uchel iawn. Dylai hyn gynnwys yr effaith ar gapasiti'r gwasanaethau tân ac achub, y sgiliau a'r arbenigedd sydd eu hangen a chodi unrhyw gyfyngiadau deddfwriaethol..... Tudalen 19

**Argymhelliad 5.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod unrhyw newidiadau yn y ddeddfwriaeth diogelwch tân fel y gelwir amdanynt yn argymhelliad 3, yn rhoi'r pwerau deddfwriaethol i'r gwasanaethau tân ac achub fynnu bod arolygon manwl lefel 4 yn cael eu cynnal..... Tudalen 19

**Argymhelliad 6.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn ymrwymo i sefydlu fframwaith rheoleiddio newydd sy'n dilyn y model Cyd-awdurdod Cymwys a amlinellir yn Adolygiad Hackitt.....Tudalen 20

**Argymhelliad 7.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn ystyried sut y gellir diwygio'r broses gynllunio a rheoleiddio adeiladu i sicrhau bod y Gwasanaethau Tân ac Achub yn cael eu cynnwys yn llawer cynharach yn y broses er mwyn gallu defnyddio eu harbenigedd ar ddiogelwch tân i sicrhau bod adeiladau preswyl uchel iawn yn gallu gwrthsefyll tân yn ddigonol..... Tudalen 22

**Argymhelliad 8.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn asesu effeithiolrwydd prosesau sicrhau ansawdd gwaith adeiladu, ac yn ystyried a ellir gorfodi arfer gorau drwy reoliadau..... Tudalen 23

**Argymhelliad 9.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno newidiadau i'r system rheoleiddio adeiladu ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn sy'n caniatáu arolygiadau rheolaidd ar safleoedd yn ystod y cam adeiladu gan wasanaethau Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol.....Tudalen 25

**Argymhelliad 10.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn newid y fframwaith rheoleiddio ar fyrder i ganiatáu i ddim ond gwasanaethau rheoli adeiladu awdurdodau lleol weithredu fel rheoleiddiwr adeiladau preswyl uchel iawn saith llawr neu fwy. Fodd bynnag, wrth newid y fframwaith, dylai gwasanaethau LABC allu penodi arolygwyr cymeradwy i ymgymryd â'r gwaith ar eu rhan..... Tudalen 27

**Argymhelliad 11.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn diweddararu'r Pwyllgor ymhen chwe mis ar y capasiti yn y DU ar gyfer profi deunydd ac unrhyw effaith y mae hynny wedi'i gael ar ddiogelwch tân mewn adeiladau preswyl uchel iawn yng Nghymru.....Tudalen 28

**Argymhelliad 12.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn amlinellu pa gamau y mae'n eu cymryd i annog neu gymell ôl-osod systemau chwistrellu yn y sector preifat.....Tudalen 29

**Argymhelliad 13.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cyd-drafod â Llywodraeth y DU i nodi unrhyw ddulliau cyffredin y gellir eu mabwysiadu mewn perthynas â mynd i'r afael â phryderon ynghylch cost gwaith adferol a bod lesddeiliaid yn cael eu dal yn atebol..... Tudalen 32



**Argymhelliad 14.** Rydym yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru archwilio gyda'r Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladu a'r Grŵp Diwygio Lesddaliad ynghylch sut y gellir annog a chefnogi'r defnydd o gynlluniau personol gadael mewn argyfwng mewn adeiladau uchel iawn yn y sector preifat. .... Tudalen 33

## 1. Cyflwyniad

18 mis ar ôl y drasiedi erchyll yn Nhŵr Grenfell, mae'n hollbwysig bod Llywodraeth Cymru yn mynd i'r afael â materion parhaus yn ymwneud â diogelwch tân mewn adeiladau preswyl uchel iawn yn y sector preifat.

- 1.** Yn union ar ôl y digwyddiadau brawychus yn Nhŵr Grenfell, gwnaethom waith yn edrych ar ddiogelwch tân mewn adeiladau preswyl uchel iawn yng Nghymru. Yn wreiddiol, canolbwyntiwyd ar y sector tai cymdeithasol ac yn gyffredinol, fe wnaeth yr hyn a glywsom gan landlordiaid, y gwasanaethau tân ac achub a Llywodraeth Cymru dawelu ein meddyliau.
- 2.** Fodd bynnag, wrth inni barhau i fynd ar drywydd y mater hwn mewn gohebiaeth â Llywodraeth Cymru; a monitro datblygiadau ehangach gan gynnwys yr ymchwiliad cyhoeddus i'r tân yn Nhŵr Grenfell a'r Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân (a adwaenir fel "Adolygiad Hackitt"), roedd yn dod yn fwyfwy pryderus nad oeddem wedi edrych yn fanwl iawn ar y materion sy'n wynebu adeiladau uchel iawn yn y sector preifat yng Nghymru.
- 3.** Roedd yn amlwg, er bod rhai o'r materion sylfaenol yr un fath, bod cymhlethdodau ychwanegol yn y sector preifat. Yn benodol, roedd yr ystod o wahanol bobl sy'n gysylltiedig â'r maes gan gynnwys asiantiaid rheoli, datblygwyr, prydleswyr a phreswylwyr yn golygu ei bod yn anodd cael dealltwriaeth lawn o'r heriau.
- 4.** Cawsom dystiolaeth lafar gan gynrychiolwyr yr holl brif bartïon dan sylw, gan gynnwys y Gweinidog Tai ac Adfywio (y Gweinidog). Mae ein gwaith hefyd yn ystyried Adolygiad Hackitt, a datblygiadau ehangach sy'n codi o'r tân yn Nhŵr Grenfell.
- 5.** Nod yr adroddiad byr hwn yw bod yn sail i waith Llywodraeth Cymru a'r Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau, a sefydlwyd gan y Gweinidog i ystyried ymateb Cymreig i argymhellion yr Adolygiad Annibynnol ac i ba raddau y maent yn gymwys yng Nghymru ac i Gymru. Disgwylir i'r Grŵp Arbenigol gytuno ar "fap" yn gynnar yn 2019.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> ELGC(5)-27-18 Papur 1 – Tystiolaeth gan y Gweinidog Tai ac Adfywio

- 6.** Nid yw'r adroddiad hwn yn anelu at nodi'r holl dystiolaeth ond mae'n rhoi crynodeb o'n casgliadau. Gobeithio y bydd yn ddefnyddiol i'r Gweinidog a'r Grŵp Arbenigol wrth lunio'r map a blaenoriaethu'r gwaith y mae angen ei wneud.
- 7.** Rydym yn derbyn y gall fod angen deddfwriaeth sylfaenol ar gyfer rhai o'r camau yr ydym am eu cymryd, ac y gall hynny gymryd amser i'w ddatblygu a'i gyflwyno. Ond mae'n hanfodol bod Llywodraeth Cymru yn gweithredu ar fyrder ar y mater hwn. Mae diogelwch cartref unigolyn yn sylfaenol a hanfodol i'w bywydau.
- 8.** Er y derbynnir bod ymateb tameidiog yn amhriodol i fater mor gymhleth a phwysig, credwn, dros flwyddyn ar ôl y drasiedi ofnadwy yn Nhŵr Grenfell, fod angen i Lywodraeth Cymru weithredu ar fwy o frys er mwyn sicrhau nad yw materion sydd y tu hwnt i reolaeth y preswylwyr yn effeithio ar eu dewisiadau mewn bywyd na'u lles.
- 9.** Wrth ddiffinio adeiladau uchel iawn, rydym yn rhannu ac yn cefnogi diffiniad Llywodraeth Cymru o adeiladau saith llawr ac uwch. Nodwn fod Adolygiad Hackitt wedi diffinio adeiladau uchel iawn fel 10 llawr ac uwch. Rydym yn diffinio adeiladau preswyl fel adeiladau y mae pobl yn byw ynddynt. Rydym yn ymwybodol y gallai adeiladau eraill yr effeithir arnynt gan y materion hyn gynnwys gwestai, ysbytai a lleoliadau gofal cymdeithasol lle y gall pobl gysgu ynddynt dros dro neu'n barhaol. Fodd bynnag, nid ydym wedi derbyn tystiolaeth sy'n ymchwilio i'r cymhlethdodau ychwanegol sy'n ymwneud â'r adeiladau hyn.

## 2. Mae rheoli adeiladau'n effeithiol o'r pwys mwyaf

Nodwn fod adeiladau gyda chladin Deunydd Cyfansawdd Alwminiwm (ACM) wedi'u nodi ond rydym yn dal i bryderu am nodi materion diogelwch tân eraill. Mae asiantiaid rheoli yn chwarae rhan allweddol mewn perthynas â diogelwch tân mewn adeiladau uchel iawn. Ar hyn o bryd nid ydynt wedi'u rheoleiddio ac rydym o'r farn bod angen i hyn newid.

**10.** Yr ysgogiad y tu ôl i'r gwaith hwn oedd deall yn well y materion diogelwch tân mewn adeiladau uchel iawn yn y sector preifat ledled Cymru. Roeddem yn gwybod bod yna adeiladau gyda chladin ACM, ond roeddem yn llai sicr ynghylch nifer yr adeiladau â phroblemau diogelwch tân eraill.

**11.** Rydym yn nodi hyder y Gweinidog bod yr holl adeiladau â chladin ACM wedi'u nodi.<sup>2</sup> Fodd bynnag, clywsom am faterion diogelwch tân eraill nad oeddent yn gysylltiedig â chladin. Yn benodol, adeilad a elwir yn "Eiddo 4"<sup>3</sup> lle y daeth ymchwiliadau trylwyr i'r casgliad bod y gwaith adeiladu'n is na'r safon.<sup>4</sup> Er ei bod yn galonogol clywed bod mesurau dros dro wedi'u rhoi ar waith i leihau'r risg o dân, cododd gwestiwn sylfaenol ynghylch sut y byddai adeiladau o'r fath yn cael eu nodi. Rydym yn ystyried gwaith tirlfesur trylwyr yn y bennod nesaf ar y Gorchymyn Diogelwch Tân.

**12.** Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym, er ei bod yn hyderus ei bod wedi nodi pob adeilad â chladin ACM, na allent wybod i sicrwydd a oeddent yn ymwybodol o bob adeilad a oedd â phroblemau fel y rhai a nodwyd yn "Eiddo 4". Ond roeddent yn hyderus bod mwy o ymwybyddiaeth o faterion diogelwch tân

---

<sup>2</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [32]

<sup>3</sup> Mae "Eiddo 4" yn adeilad a reolir gan Mainstay a thynnwyd sylw ato yn ei dystiolaeth ysgrifenedig. Oherwydd trafodaethau parhaus gyda'r datblygwr ynghylch gwaith adfer, cyfeiriwyd ato fel "Eiddo 4" yn y dystiolaeth ysgrifenedig. Drwy gydol yr adroddiad, rydym hefyd yn defnyddio hyn i gyfeirio at yr eiddo.

<sup>4</sup> [FSPS06.Tystiolaeth ysgrifenedig Mainstay](#)

ymhlith y cyhoedd a gweithwyr proffesiynol, sy'n golygu bod pobl yn llawer mwy parod i godi pryderon.<sup>5</sup>

**13.** Dywedodd Prif Gyngorydd Tân ac Achub ac Arolygydd Cymru nad yw pobl yng Nghymru yn byw mewn tyrau o fflatiau anniogel. Dywedodd fod hyn oherwydd bod mesurau dros dro wedi'u rhoi ar waith yn y tyrau hynny lle y canfuwyd pryderon ynghylch diogelwch tân. Dywedodd wrthym fod y dasg bellach yn ymwneud â symud o fesurau dros dro i fesurau mwy cynaliadwy a pharhaol.<sup>6</sup>

**14.** Nodwyr fod y diffygion yn gysylltiedig ag ansawdd y gwaith adeiladu yn "Eiddo 4" ond wedi cael eu nodi oherwydd bod gan yr asiant rheoli bryderon am ansawdd y gwaith drwy'r adeilad cyfan. Mae hyn yn dod â ni at bwysigrwydd cymhwysedd y bobl sy'n gyfrifol am reoli adeilad. Roedd y dystiolaeth a glywsom yn canolbwyntio ar rôl asiantiaid rheoli.<sup>7</sup>

**15.** Cymerwyd tystiolaeth gan Mainstay, Warwick Estates a'r Gymdeithas Asiantau Rheoli Preswyl (ARMA). Roedd eu tystiolaeth yn tawelu ein meddylion ynglŷn â'r gwaith y maent yn ei wneud i sicrhau bod diogelwch tân yn cael ei gynnal mewn adeiladau preswyl uchel iawn.

**16.** Nodwn fod rhai asiantiaid rheoli yn perthyn i gymdeithasau masnach a chyrrff proffesiynol ac yn cytuno i fod yn rhwym wrth reolau'r sefydliadau hynny. Fodd bynnag, nid oes unrhyw drefniadau rheoleiddio statudol ar gyfer pobl sy'n dymuno rheoli adeiladau preswyl uchel iawn.

**17.** Gwyddom fod amrywiaeth o waith yn cael ei wneud ar hyn o bryd gan Lywodraeth Cymru ar faterion sy'n ymwneud â diwygio lesddaliad. Credwn fod angen clir i reoleiddio asiantiaid sy'n rheoli adeiladau preswyl uchel iawn. Roedd yr holl asiantiaid rheoli a roddodd dystiolaeth lafar inni yn cefnogi hyn.<sup>8</sup> Bydd yn helpu i osod safonau gofynnol mewn ystod o feysydd, ond yn bwysicaf oll o ran

---

<sup>5</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion, [80]

<sup>6</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [106]

<sup>7</sup> Fel rheol, landlord sy'n gyfrifol am reoli adeilad yn gyffredinol. Yn ôl y Gymdeithas Asiantau Rheoli Preswyl, er y gall rhai landlordiaid reoli adeilad eu hunain, mae'n fwy cyffredin i asiant rheoli proffesiynol gael ei benodi i wneud hyn ar ran y landlord.

<sup>8</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [309-310]

---

diogelwch preswylwyr. Nid oes gan asiantiaid dibynadwy ddim i'w ofni o reoleiddio fel y clywsom gan y tystion, a bydd yn helpu i greu marchnad decach.

**18.** Fel mesur dros dro, credwn y gallai Llywodraeth Cymru edrych i mewn i newid cylch gorchwyl Rhentu Doeth Cymru i gwmpasu asiantiaid sy'n rheoli adeiladau preswyl uchel iawn. Gallai hyn fod yn fesur tymor byr a fyddai'n darparu mwy o reoleiddio tra bod cynlluniau mwy cynhwysfawr yn cael eu datblygu ac o bosibl deddfwriaeth sylfaenol yn cael ei chyflwyno.

**Argymhelliad 1.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn sefydlu system reoleiddio ar gyfer asiantiaid sy'n rheoli adeiladau preswyl uchel iawn. Yn y cyfamser, dylai Llywodraeth Cymru ystyried dichonoldeb ymestyn cylch gorchwyl Rhentu Doeth Cymru i gwmpasu trwyddedu asiantiaid rheoli ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn yng Nghymru.

### 3. Mae angen diweddarau'r Gorchymyn Diogelwch Tân

Rydym wedi nodi nifer o broblemau gyda Gorchymyn Diwygio Rheoleiddiol (Diogelwch Tân) 2005, ac yn galw am ei ddisodli gyda deddfwriaeth newydd sy'n mynd i'r afael â'r materion hynny. Yn benodol, rhoi mwy o eglurder ynghylch goruchwyliaeth reoleiddiol dros ddrysau tân, a gosod gofynion ar aseswyr risgiau tân.

**19.** Mae ardaloedd cyffredin mewn adeiladau preswyl uchel iawn yn cael eu cwmpasu gan *Orchymyn Diwygio Rheoleiddiol (Diogelwch Tân) 2005* (y cyfeirir ato fel arfer fel y "Gorchymyn Diogelwch Tân"). Mae'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn gosod rhwymedigaethau ar bersonau cyfrifol i gynnal asesiad risgiau tân manwl i nodi unrhyw risgiau a pheryglon mewn adeiladau y maent yn gyfrifol amdanynt. Nododd Adolygiad Hackitt fod nifer o bobl yn ddarostyngedig i rwymedigaethau Person Cyfrifol ar gyfer adeilad o dan *Orchymyn Diogelwch Tân* fel arfer. Mewn adeiladau preswyl, fel rheol perchennog yr adeilad, y landlord neu asiant rheoli yw hwn, ond gall fod yn unrhyw berson arall sydd â rhywfaint o reolaeth dros yr eiddo.<sup>9</sup>

**20.** Mae'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn cwmpasu ardaloedd cymunedol yn unig, ac nid yw'n cwmpasu fflatiau unigol. Rheolir diogelwch tân mewn fflatiau unigol gan *Ddeddf Tai 2004*. Gall awdurdodau lleol gymryd camau gorfodi o dan *Ddeddf 2004*.

**21.** Un o'r elfennau cyffredin rhwng ein gwaith ar adeiladau uchel iawn yn y sectorau cyhoeddus a phreifat yw'r pryderon ynglŷn â'r Gorchymyn Diogelwch Tân. Rydym wedi bod yn galw am ei ddiwygio ers y llynedd. Ers mis Ebrill 2018; mae testun y Gorchymyn Diogelwch Tân wedi'i ddatganoli. Fodd bynnag, pwysleisiodd y Gweinidog, er ei fod wedi'i ddatganoli erbyn hyn, fod y pwerau a ddefnyddiwyd i'w lunio (*Adran 1 o Ddeddf Diwygio Rheoleiddio 2001*) wedi'u diddymu ac felly byddai angen deddfwriaeth sylfaenol er mwyn gwneud unrhyw newidiadau.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> [Building a Safer Future – Independent Review of Building Regulations and Fire Safety: Final report, paragraffau 3.10](#)

<sup>10</sup> [Llythyr gan y Gweinidog Tai ac Adfywio, 12 Mehefin 2018](#)

**22.** Rydym am weld newidiadau i'r Gorchymyn Diogelwch Tân. Credwn fod hyn o'r pwys mwyaf ac y dylai Llywodraeth Cymru roi blaenoriaeth i gyflwyno'r newidiadau a nodir isod.

## Aseidiadau o risgiau tân

**23.** Nid yw'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn gosod unrhyw ofynion o ran cymhwysedd na chymwysterau person sy'n cynnal asesiad risgiau tân. Dywedodd Mainstay wrthym ei fod yn defnyddio meini prawf y Cyngor Cymhwysedd Asesu Risgiau Tân fel sail ar gyfer dewis aseswyr risgiau tân; ar y cyd â'r cymwysterau cysylltiedig.<sup>11</sup>

**24.** Dywedodd y Gweinidog wrthym y byddai'n cymeradwyo'n gryf y canllawiau a gynhyrchwyd gan Gyngor Cenedlaethol y Prif Swyddogion Tân, sy'n dwyn i teitl "A Guide to Choosing a Competent Fire Risk Assessor".<sup>12</sup>

**25.** Credwn fod y ffaith nad oes gofynion sylfaenol wedi'u nodi mewn deddfwriaeth yn fwlch amlwg, ac nid yw'n cyd-fynd â gwaith cymaradwy arall megis gwiriadau diogelwch nwy.

**26.** Nodwn fod ein barn ar y mater hwn yn wahanol i Adolygiad Hackitt, sy'n datgan na ddylai'r Llywodraeth orfodi cymhwysedd.<sup>13</sup>

**27.** O ran pa mor aml y dylid cynnal Aseidiad Risgiau Tân, credwn, ar gyfer y mathau hyn o adeiladau, y dylid eu cynnal bob blwyddyn. Nodwn fod adroddiad interim Adolygiad Hackitt yn argymhell y dylid cynnal aseidiadau risgiau tân sy'n ofynnol gan y Gorchymyn Diogelwch Tân yn flynyddol. Mae fersiwn derfynol yr adroddiad yn awgrymu y dylai gwiriadau blynyddol barhau hyd nes y symudir i'r dull adolygu achosion diogelwch ar gyfer yr holl adeiladau preswyl uchel iawn.<sup>14</sup>

## Drysau tân

**28.** Mater hollbwysig arall yw drysau tân a'u pwysigrwydd wrth gynnal rhaniadau mewn adeilad. Mae ein cyfeiriadau at ddrysau tân drwy gydol yr adroddiad hwn yn golygu drws ffrynt fflat, ac nid ydynt yn cwmpasu drysau tân mewnol o fewn

---

<sup>11</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [306]

<sup>12</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [49]

<sup>13</sup> [Building a Safer Future – Independent Review of Building Regulations and Fire Safety: Final report, paragraffau 3.38-](#)

<sup>14</sup> [Building a Safer Future – Independent Review of Building Regulations and Fire Safety: Final report, paragraffau 3.38-3.39](#)

---



fflat unigol. Cawsom ein brawychu gan y canfyddiadau yn deillio o'r ymchwiliad troseddol i dân Grenfell, sef bod un o'r drysau tân yn darparu amddiffyniad am ddim ond 15 munud er iddo gael ei farchnata fel un a oedd yn rhoi amddiffyniad o 30 munud. Yn dilyn hyn, nodwn fod nifer o ddrysau tân gan ystod o weithgynhyrchwyr hefyd wedi methu profion diogelwch tebyg.

**29.** Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym ei bod wedi ysgrifennu at yr holl asiantiaid rheoli a pherchnogion adeiladau uchel iawn yn gofyn iddynt gynnal asesiadau risgiau tân o'r newydd.<sup>15</sup> Croesewir hyn yn fawr ond rydym am weld mwy yn cael ei wneud. Er ein bod yn cydnabod mai dim ond un elfen sy'n atal tân rhag lledaenu yw drysau tân, credwn y dylid mynd i'r afael ag ansawdd y drysau tân ar fwy o frys. Rydym yn gobeithio y bydd map y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladu (paragraff 5) yn pwysleisio pwysigrwydd mynd i'r afael â'r materion hyn.

**30.** Nodwn fod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau i bobl gyfrifol ar ddrysau tân. Fodd bynnag, credwn fod angen rhoi canllawiau ehangach i'r holl bartïon yr effeithir arnynt.<sup>16</sup>

**Argymhelliad 2.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn rhoi blaenoriaeth i fynd i'r afael â phryderon diogelwch yn ymwneud â drysau tân a sicrhau bod yr holl ddrysau tân yn darparu amddiffyniad o 30 munud o leiaf. Dylai hyn gynnwys ystyried darparu canllawiau i breswylwyr, lesddeiliaid, asiantau rheoli a datblygwyr ar fynd i'r afael â phryderon a rhoi drysau newydd yn lle unrhyw ddrysau tân presennol os oes pryderon ynglŷn â'u diogelwch.

**31.** Yn ystod y gwaith hwn, a'n gwaith cynharach y llynedd, yn ogystal â phryderon ynghylch ansawdd y drysau tân, clywsom; y gallai preswylwyr wneud addasiadau sy'n effeithio ar lefel yr amddiffyniad a ddarperir gan ddrysau tân, neu y gallant osod drysau nad ydynt yn darparu unrhyw amddiffyniad tân o gwbl yn lle drysau tân:

“People will change the front door to the flat, the fire door—put a cat flap in it or something—without realising the impact that has on the compartmentalisation.”<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [53]

<sup>16</sup> Llywodraeth Cymru, Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005, Drysau Tân mewn Blociau o Fflatiau ac Adeiladau Tebyg, Canllawiau i Bersonau Cyfrifol

<sup>17</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [331]

**32.** Yn amlwg mae hyn yn destun pryder difrifol. Dywedodd yr asiantiaid rheoli wrthym y byddai'n well ganddynt i reolwr adeilad fod yn gyfrifol am ddrysau tân ar y fynedfa i bob fflat.<sup>18</sup> Mae hyn yn ein harwain at bryderon ynghylch diffyg eglurder yn y Gorchymyn Diogelwch Tân.

**33.** Soniodd yr holl randdeiliaid y a siaradwyd â hwy am y diffyg eglurder ynghylch a yw drysau tân yn dod o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân. Roedd hyn o bryder arbennig i'r Gwasanaethau Tân ac Achub a'r asiantiaid rheoli. Dywedodd tystion wrthym fod gwrthdaro rhwng y ddau ddarn o ddeddfwriaeth sy'n ymwneud â diogelwch tân (gweler paragraff 20).<sup>19</sup>

**34.** Roedd Llywodraeth Cymru yn cydnabod y dryswch. Roedd hyn yn rhannol o ganlyniad i'r dull gweithredu tameidiog yn y gorffennol, a'r rhyngweithio rhwng gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth.<sup>20</sup>

**35.** Dywedodd y Prif Gyngorydd Tân ac Achub, er ei fod yn dal i fod yn agored i ddehongliad, ei fod yn credu bod y Gorchymyn yn cwmpasu drysau tân ac yn ei farn broffesiynol ef, nid oes amheuaeth o gwbl bod rhesymeg ar ein hochr, pan ystyrir beth yw diben y drysau hynny mewn adeiladau uchel iawn. Dywedodd fod cyngor cyfreithiol Llywodraeth Cymru yn cefnogi hyn.<sup>21</sup>

**36.** Darparwyd mwy o eglurder yn ddiweddarach ar gyngor cyfreithiol Llywodraeth Cymru mewn gohebiaeth. Ailadroddodd y Gweinidog, er nad yw'r llysoedd wedi cadarnhau eu sefyllfa gyfreithiol, eu dehongliad o'r ddeddfwriaeth oedd bod y drysau tân wedi'u cwmpasu gan y Gorchymyn Diogelwch Tân.<sup>22</sup>

**37.** Mae safbwynt Llywodraeth Cymru yn glir, ond rydym yn pryderu nad yw'r llysoedd erioed wedi'i gadarnhau. Er ein bod yn falch bod canllawiau statudol wedi'u cyhoeddi i bob person cyfrifol ar y mater pwysig hwn, mae cryn amwysedd a dryswch o hyd.

---

<sup>18</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [366-369]

<sup>19</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [370]

<sup>20</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [56]

<sup>21</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [58]

<sup>22</sup> Llythyr gan y Gweinidog Tai ac Adfywio, 18 Hydref 2018

**38.** Er y gall Llywodraeth Cymru fod yn glir bod y Gorchymyn Diogelwch Tân yn cwmpasu drysau tân, clywsom gan y Gwasanaethau Tân ac Achub unigol nad oedd yn glir. Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru wrthym:

“The Order we work within doesn’t explicitly say that fire doors are contained within the Order, so historically, when we’ve been dealing with fire doors, it can be quite a challenge....

The responsibility can come down to a lease agreement or down to a contractual agreement, and to pick that apart in the first instance, before you even go any further, can be time consuming.”<sup>23</sup>

**39.** Mae’r cyngor cyfreithiol a gawsom yn awgrymu dehongliad gwahanol. Nid yw’r Gorchymyn Diogelwch Tân yn berthnasol i “eiddo domestig”. Diffinnir hyn fel “mangre sy’n cael ei meddiannu fel annedd breifat (gan gynnwys unrhyw ardd, iard, garej, tŷ gwledig, neu atodion eraill mangre o’r fath nad yw’n cael ei defnyddio’n gyffredin gan feddianwyr mwy nag un annedd o’r fath”. Felly, nid ydym wedi ein hargyhoeddi gan ddadl bod meddianwyr mwy nag un annedd yn defnyddio drysau fflatiau. Er bod llythyr y Gweinidog yn cynnwys dau gyfeiriad at ddiogelwch a synnwyr cyffredin, mae’n amlwg nad yw’r Gorchymyn Diogelwch Tân fel y’i drafftiwyd yn cefnogi’r farn hon.

**40.** O ystyried y dystiolaeth a dderbyniwyd mewn perthynas â phwysigrwydd drysau tân a’u hintegredd o ran diogelwch tân, mae’r Pwyllgor yn argymhell yn gryf y dylid diwygio’r Gorchymyn Diogelwch Tân i egluro a dileu unrhyw amheuaeth bod drysau tân wedi’u cynnwys o fewn ardaloedd cyffredin ac yn sgil hynny o fewn awdurdodaeth y priod Wasanaethau Tân ac Achub.

**Argymhelliad 3.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno deddfwriaeth newydd i ddisodli Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 yn nhymor presennol y Cynulliad. Credwn y dylid blaenoriaethu hyn fel rhan o’r map y mae’r Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau yn ei baratoi. Dylai’r ddeddfwriaeth newydd gynnwys:

- Safonau ar gyfer pobl sy’n cynnal asesiadau risgiau tân;
- Gofyniad i gynnal asesiadau risgiau tân yn flynyddol man lleiaf ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn;

---

<sup>23</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [55-57]

- Eglurhad bod drysau tân sy'n ddrysau ffrynt fflatiau yn cael eu hystyried yn rhan o'r ardaloedd cymunol ac felly'n cael eu cwmpasu gan y ddeddfwriaeth sy'n disodli Gorchymyn Diogelwch Tân 2005.

## Arolygon manwl o adeiladau

**41.** Fel yr amlygwyd ym mharagraff 11, fel rhan o'r gwaith hwn, archwiliwyd y materion sy'n ymwneud ag "Eiddo 4". Dim ond ar ôl cynnal arolwg diogelu tân goddefol a strwythurol manwl o'r adeilad y daeth y problemau sylweddol gyda'r eiddo hwn i'r amlwg. Comisiynwyd hyn gan yr asiant rheoli, Mainstay, yn dilyn pryderon ynghylch ansawdd y gwaith yn yr adeilad. Daeth yr arolwg hwn i'r casgliad fod y gwaith adeiladu yn is na'r safon a bod problemau mawr o ran diffyg cydymffurfiaeth â risg mawr i fywyd.<sup>24</sup> O ganlyniad, rhoddwyd mesurau diogelwch tân dros dro ar waith i liniaru'r risgiau hyn, ac ystyrir bod yr adeilad yn ddiogel i'w feddiannu.<sup>25</sup> Er bod y camau a gymerwyd gan yr asiant rheoli wedi tawelu ein meddyliau, fe gododd gwestiwn sylfaenol ynghylch a fyddai'r materion wedi dod i'r amlwg pe na bai'r asiant wedi comisiynu'r arolwg.

**42.** Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru na all y Gwasanaethau Tân ac Achub gynnal yr arolygon manwl lefel 4 a oedd wedi dod â'r problemau i'r amlwg. Roedd hyn am amrywiaeth o resymau, gan gynnwys diffyg adnoddau; a'r angen am hyfforddiant pellach i sicrhau bod gan eu haseswyr yr arbenigedd angenrheidiol.<sup>26</sup> Amlygodd Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru hefyd nad yw'r pwerau deddfwriaethol o fewn y Gorchymyn Diogelwch Tân yn rhoi'r pwerau i'r Gwasanaethau Tân ac Achub gynnal arolygon o'r fath:

"So, for us to do more invasive surveys and actually start taking things apart and having a proper look, yes, we would need that training, but we'd need the legislation and support to be able to do that as well."<sup>27</sup>

**43.** Heb yr asiant rheoli sy'n mynd y tu hwnt i ofynion cyfreithiol sylfaenol, gallai pobl fod wedi bod yn byw mewn adeilad a allai fod yn beryglus heb yn wybod iddynt. Mae hyn yn amlygu pwysigrwydd ymchwiliadau effeithiol i ddiogelwch tân adeilad. Er nad ydym wedi gallu cymryd tystiolaeth fwy manwl ar effeithiolrwydd arolygon manwl, credwn fod yr enghraifft hon yn tynnu sylw at yr angen i

---

<sup>24</sup> FSPS06 Tystiolaeth ysgrifenedig Mainstay

<sup>25</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [244-258]

<sup>26</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion 43-45]

<sup>27</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [47]

Llywodraeth Cymru ymchwilio ymhellach i a oes angen dull mwy systematig o ymgymryd â hwy ar bob adeilad perswyl uchel iawn. Rydym yn sicr yn credu y dylai unrhyw ddeddfwriaeth diogelwch tân newydd roi pwerau i'r Gwasanaethau Tân ac Achub allu cynnal yr arolygon hyn os oes angen

**Argymhelliad 4.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ymchwilio i ymarferoldeb ehangu'r defnydd o arolygon manwl lefel pedwar ar gyfer yr holl adeiladau preswyl uchel iawn. Dylai hyn gynnwys yr effaith ar gapasiti'r gwasanaethau tân ac achub, y sgiliau a'r arbenigedd sydd eu hangen a chodi unrhyw gyfyngiadau deddfwriaethol.

**Argymhelliad 5.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod unrhyw newidiadau yn y ddeddfwriaeth diogelwch tân fel y gelwir amdanynt yn argymhelliad 3, yn rhoi'r pwerau deddfwriaethol i'r gwasanaethau tân ac achub fynnu bod arolygon manwl lefel 4 yn cael eu cynnal.

## 4. Mae gorfodi rheoliadau adeiladu effeithiol a chadarn yn hollbwysig

Mae Rheoliadau Adeiladu yn allweddol i sicrhau bod adeiladau'n ddiogel. Rydym am weld nifer o newidiadau i wella'r broses, a lleihau'r diffyg cysylltiad rhwng dyluniad ar bapur a'r adeilad terfynol.

**44.** Drwy gydol ein gwaith, mae pwysigrwydd rheoliadau adeiladu effeithiol wedi bod yn hollol glir. Dylai canfyddiadau Adolygiad Hackitt ddylanwadu'n gryf ar y dull a fabwysiadwyd yng Nghymru mewn perthynas â chreu Cyd-awdurdod Cymwys ar gyfer adeiladau perswyl uchel iawn.

**45.** Byddai'r Cyd-awdurdod Cymwys yn dwyn ynghyd safonau adeiladu awdurdodau lleol (yr enw newydd arfaethedig ar gyfer rheoli adeiladau awdurdodau lleol), awdurdodau tân ac achub a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch i oruchwyllo rheoli risgiau diogelwch drwy gydol cylch bywyd adeilad o'r cam adeiladu, i feddiannaeth ac adnewyddu. Rydym yn gobeithio y bydd y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau yn dilyn dull tebyg yng Nghymru.

**Argymhelliad 6.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ymrwymo i sefydlu fframwaith rheoleiddio newydd sy'n dilyn y model Cyd-awdurdod Cymwys a amlinellir yn Adolygiad Hackitt.

### Rôl y Gwasanaethau Tân ac Achub yn y broses ddatblygu

**46.** Tynnodd y Gwasanaethau Tân ac Achub sylw at y ffaith eu bod yn aml yn cael eu cynnwys yn rhy hwyr yn y broses ddatblygu i gael unrhyw ddylanwadu gwirioneddol ar ddyluniad adeilad.<sup>28</sup> Clywsom fod ymgynghori cynnar yn hanfodol er mwyn osgoi peryglon allweddol.<sup>29</sup> Nodwn fod Adolygiad Hackitt yn sôn am bwysigrwydd ymgysylltu â'r Gwasanaethau Tân ac Achub ar y cam caniatâd

---

<sup>28</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [126]

<sup>29</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [124]

cynllunio ond bod hyn yn canolbwyntio ar sicrhau bod digon o fynediad i adeilad gan y Gwasanaethau Tân ac Achub.<sup>30</sup>

**47.** Mae Adolygiad Hackitt yn ymhelaethu ar hyn, ac yn galw am fanylebau manwl o waith adeiladu gan gynnwys diogelwch tân a diogelwch strwythurol fel rhan o gymeradwyaeth llawn cynllun. Rydym yn cefnogi hyn yn gryf.

**48.** Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru, er y bydd yn ymateb i ymgynghoriadau yn ystod y broses o gymeradwyo Rheoliadau Adeiladu, mae p'un a fydd y rheoliadau yn cynnwys sylwadau'r Gwasanaeth Tân ac Achub yn dibynnu ar ddisgresiwn y swyddog rheoli adeiladu / arolygydd cymeradwy.<sup>31</sup> Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru:

“...when a building's being developed or extensively refurbished and it comes under building control, the powers sit with building control-we can just advise and give advice and give observations. And we do that based on our relationships with local authority building control. But the challenges, are again when you're looking at approved inspectors, you may not actually see any plans until it's completed. And, by then, it's too late.”<sup>32</sup>

**49.** Rydym yn falch bod y Gweinidog wedi dweud wrthym ei bod yn awyddus i gynnwys y Gwasanaethau Tân ac Achub yn fwy ffurfiol yn y broses gynllunio.<sup>33</sup>

**50.** Rydym felly yn galw ar Lywodraeth Cymru i fynd i'r afael â phryd y mae'r Gwasanaeth Tân ac Achub yn cael ei gynnwys yn y broses o gynllunio a rheoleiddio adeiladu ar gyfer adeiladau uchel iawn ac i ba raddau. Ein barn ni, ar sail y dystiolaeth a glyswom, yw bod angen eu cynnwys yn gynharach yn y broses, ac y dylid rhoi mwy o bwyslais ar eu sylwadau yn y broses. Rhaid cael cyngor y Gwasanaethau Tân ac Achub ar gam yn y broses gynllunio a rheoleiddio adeiladu sy'n eu galluogi i gael y dylanwad mwyaf posibl i sicrhau bod dyluniad yr adeilad yn rhoi ystyriaeth lawn i ddiogelwch tân, a'i fod wedi'i lunio yn y ffordd orau i leihau'r risg o dân trychinebus.

---

<sup>30</sup> [Building a Safer Future - Independent Review of Building Regulations and Fire Safety: Final report, paragraffau 2.27 - 2.29](#)

<sup>31</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [102]

<sup>32</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [126]

<sup>33</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [16]

**Argymhelliad 7.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ystyried sut y gellir diwygio'r broses gynllunio a rheoleiddio adeiladu i sicrhau bod y Gwasanaethau Tân ac Achub yn cael eu cynnwys yn llawer cynharach yn y broses er mwyn gallu defnyddio eu harbenigedd ar ddiogelwch tân i sicrhau bod adeiladau preswyl uchel iawn yn gallu gwrthsefyll tân yn ddigonol.

## Lleihau'r gwahaniaeth rhwng dylunio ac adeiladu

**51.** Roedd yn frawychus clywed mwyafrif o'r tystion yn cydnabod y gall fod gwahaniaeth rhwng dyluniad yr adeilad a'r hyn sy'n cael ei adeiladu yn y pen draw. Clywsom y gall fod nifer o resymau am hyn, ond y ddau ffactor mwyaf yw:

- Amrywiaeth eang o gymhwysedd ymysg contractwyr ac isgcontractwyr a lefel yr oruchwyliaeth ar y safle;
- System arolygu nad oes ganddi ddigon o adnoddau na phwerau i fonitro'n fanwl yr hyn sy'n digwydd ar bob prosiect adeiladu.

**52.** Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru wrthym y bydd problemau nas rhagwelwyd yn codi yn ystod y broses adeiladu, a bod yn rhaid i adeiladwyr geisio amgyffred sut i oresgyn y problemau hyn. Dywedodd fod llunio cynlluniau ar bapur yn hawdd ond bod realiti gweithredu'r cynlluniau yn gwbl wahanol. Yn ogystal, os nad yw gweithwyr ar y safle yn fedrus iawn, gall hyn achosi problemau.<sup>34</sup>

**53.** Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru wrthym, yn ogystal â chymhwysedd crefftwyr ar y safle, y gall y problemau hyn godi hefyd oherwydd diffyg goruchwyliaeth.<sup>35</sup> O ran cymhwysedd ar safleoedd, dywedodd:

“...even though the guys may be entirely competent in doing what they're doing, they're doing it in the wrong way through lack of understanding of what was meant to be done, not because they're incompetent in doing it....”<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [66-67]

<sup>35</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [132]

<sup>36</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [132]



- 54.** Clywsom gan y datblygwyr Viridis ei fod yn ceisio sicrhau bod y gwahaniaethau rhwng y dyluniad a'r gwaith adeiladu yn cael eu lleihau i'r eithaf. Mae'n cyflogi'r pensaer i barhau mewn rôl sicrhau ansawdd ar ôl i'r gwaith adeiladu ddechrau.<sup>37</sup> Mae hyn yn cynnwys ymweliadau arolygu rheolaidd (yn aml yn wythnosol). Rydym yn canmol yr arfer da hwn.
- 55.** Wrth drafod ei ddatblygiad diweddar yng Nghaerdydd, dywedodd wrthym, oherwydd bod y broses adeiladu yn golygu adeiladu'r un set o unedau yn unol â'r un fanyleb dro ar ôl tro, ei fod wedi meincnodi ansawdd yn gynnar yn y broses i sicrhau na fyddai unrhyw ddiffygion yn cael eu hailadrodd drwy'r adeilad cyfan.<sup>38</sup>
- 56.** Amlinellodd ei fod, fel datblygwyr, yn dibynnu'n fawr ar y prif gontractwr i sicrhau proses sicrwydd ansawdd effeithiol. Fodd bynnag, mae er budd gorau'r contractwr i wneud hyn yn iawn os yw am fod yn llwyddiannus gyda cheisiadau eraill am fusnes. Mae sicrwydd ansawdd yn gymysgedd o waith papur, a gwiriadau ffisegol.<sup>39</sup>
- 57.** Roedd yn galonogol clywed gan ddatblygwr am y ffyrdd y mae'n ceisio lleihau'r diffyg cysylltiad rhwng cynlluniau ar bapur a'r adeilad terfynol. Nodwn fodd bynnag mai dim ond un datblygwr a ddaeth i roi tystiolaeth lafar inni. Mae'n siomedig bod eraill yn anfodlon gwneud hynny neu nad oeddent ar gael, gan nad oedd modd inni ganfod a yw Viridis yn dilyn arfer safonol ar draws y sector, ynteu a yw'n mynd y tu hwnt i safonau arferol y sector. Byddem yn gobeithio mai'r cyntaf sy'n wir, ond nid ydym mewn sefyllfa i farnu.
- 58.** Credwn y dylai arfer da Viridis, lle y rhoddir tâl cadw i'r pensaer er mwyn gwneud gwaith sicrhau ansawdd, a lle y rhoddir amddiffyniad chwythwr chwiban iddo,<sup>40</sup> gael ei ailadrodd ar draws y diwydiant adeiladu, ac yn arbennig ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn.

**Argymhelliad 8.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn asesu effeithiolrwydd prosesau sicrhau ansawdd gwaith adeiladu, ac yn ystyried a ellir gorfodi arfer gorau drwy reoliadau.

---

<sup>37</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [237]

<sup>38</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [278]

<sup>39</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [278]

<sup>40</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [264]

**59.** O ran y gwendid arall yn ystod y cam hwn o gylch bywyd adeilad, clywsom gan wasanaethau Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (LABC) nad yw'n bresennol drwy gydol y cyfnod adeiladu, ac mai dim ond "cipolwg" y maent yn ei gael yn ystod ymweliad â'r safle. Dywedodd Cyngor Caerdydd wrthym ei fod yn dibynnu ar weithwyr proffesiynol eraill ym maes adeiladu i gwblhau eu rhan hwy o'r broses.<sup>41</sup> Disgrifiodd y system fel un sy'n dibynnu ar ymddiriedaeth.<sup>42</sup>

**60.** Dywedodd Pennaeth y Cydwasanaethau Rheoleiddio ar gyfer Pen-y-bont ar Ogwr, Caerdydd a Bro Morgannwg y byddai'r gwasanaethau rheoleiddio<sup>43</sup> ar safle 25 mlynedd yn ôl, fel rhyw fath o blismon ar ddyletswydd. Efallai y byddai rhywun yn dod draw i edrych ar y gwaith. Ond erbyn hyn nid yw'r diwydiant adeiladu wedi'u i gweld ers 20 mlynedd, meddai. Hefyd, disgrifiodd effaith newidiadau yn y diwydiant, lle yr arferai deunyddiau ddod o ffynonellau lleol a chael eu gwneud yn lleol, ond bellach maent yn dod o bob cwr o'r byd, a rhaid dibynnu ar eu hardystiad i ddangos eu bod yn cydymffurfio â'r gofynion.<sup>44</sup>

**61.** Esboniodd nad oedd ganddynt yr adnoddau i ymgymryd â'r lefel hon o waith.

"In 1991, when the regulations first came in, it's an oddity that we had a community of capable enforcers in the trading standards service, reasonably well resourced, but a set of regulations that were difficult to apply. That's now turned upside down; we have a fairly robust set of regulations, but we don't have the competent enforcers and the resources anymore."<sup>45</sup>

**62.** Nodwn fod Viridis yn dweud nad yw'r swyddogion Rheoli Adeiladu yn cael digon o amser ar y safle i weld unrhyw broblemau.<sup>46</sup>

**63.** Rydym yn cydnabod, ar ôl naw mlynedd o gynt, bod yn rhaid i awdurdodau lleol wneud penderfyniadau anodd ynghylch adnoddau, a bod gwasanaethau

---

<sup>41</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [499]

<sup>42</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [530]

<sup>43</sup> Gallai hyn gynnwys Swyddogion Rheoli Adeiladu; Iechyd yr Amgylchedd a Safonau Masnach.

<sup>44</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [518]

<sup>45</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [515]

<sup>46</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [235]

rheoleiddio, megis Rheoli Adeiladu; lechyd yr Amgylchedd a Safonau Masnach wedi dioddef y gwaethaf yn sgil rhai o'r penderfyniadau hynny. Rydym hefyd yn amlygu pwysigrwydd gwasanaethau rheoleiddiol, a sut y maent yn chwarae rhan allweddol yn yr agenda ataliol sydd wrth wraidd y dull y dylai pob gwasanaeth cyhoeddus ei fabwysiadu, a pha ddyletswydd deddfwriaethol a roddir arnynt gan *Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015*.

**64.** Credwn, fel rhan o'r map y mae'r Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladu yn ei lunio, bod angen rhagor o ystyriaeth fanwl o sut y gellir cefnogi gwasanaethau rheoleiddio awdurdodau lleol i sicrhau eu bod yn gallu darparu ymweliadau arolygu mwy rheolaidd a dirybudd. Er ein bod yn nodi bod y gwasanaeth Rheoli Adeiladu yn codi tâl am eu gwasanaethau arolygu, fel y nodwn yn yr adran nesaf, mae'n cystadlu mewn marchnad ar gyfer y busnes hwn. Rydym hefyd yn nodi tystiolaeth Llywodraeth Cymru:

“The fact is that local authorities are bidding for work. They're competing with the private sector. There are actually regulations that allow the local authority to set its fee level, intended to break even over a three-year period, but, in fact, those regulations are not working as intended, because of the need to compete. Now, the fact is that resources have been reduced in local authorities, and there are serious capacity and competence issues, which have been flagged up. This whole balance between the private sector and local authorities is something the review is going to have to look at.”<sup>47</sup>

**Argymhelliad 9.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno newidiadau i'r system rheoleiddio adeiladu ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn sy'n caniatáu arolygiadau rheolaidd ar safleoedd yn ystod y cam adeiladu gan wasanaethau Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol.

## Gwrthdaro buddiannau?

**65.** Caniateir i ddatblygwyr ddewis rhwng gwasanaethau Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (LABC) neu arolygydd cymeradwy o'r sector preifat i ddarparu goruchwyliaeth reoleiddiol o'r cam adeiladu. Mae Adolygiad Hackitt yn nodi'n glir na ddylai hyn barhau:

“Recommendation 2.11

<sup>47</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [85]

a. It should not be possible for a client to choose their own regulator or for a regulator to be unable to apply sanctions against a duty holder where such action is warranted.”<sup>48</sup>

**66.** Mae'r adroddiad yn ychwanegu mai dim ond LABC a ddylai oruchwylio'r broses o adeiladu adeiladau preswyl risg uchel (y mae Adolygiad Hackitt yn eu diffinio fel adeiladau 10 llawr neu uwch).

**67.** Rydym yn cefnogi'r dull gweithredu hwn yn gryf, ac rydym am ei weld yn cael ei roi ar waith yng Nghymru, ar gyfer yr holl adeiladau perswyl uchel iawn, yr ydym yn eu diffinio fel adeiladau 7 llawr neu'n uwch y mae pobl yn byw ynddynt yn barhaol (gweler paragraff 9).

**68.** Fodd bynnag, wrth benodi LABC yn rheoleiddiwr cyfrifol, dylai'r gwasanaeth allu penodi Arolygwyr Cymeradwy cymwysedig i ymgymryd â'r gwaith hwn, os nad yw adnoddau neu ddiffyg arbenigedd addas yn yr awdurdod lleol yn caniatáu i'r gwasanaeth Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol wneud y gwaith eu hunain. Fodd bynnag, y LABC fyddai'n rhoi ardystiad, a byddai'n gyfrifol yn y pen draw am unrhyw faterion sy'n deillio o fethiannau yn y broses ardystio.

**69.** Clywsom gan wasanaeth LABC fod gwrthdaro clir rhwng ei angen i gystadlu am fusnes gan ddatblygwyr yn eu rôl fel arolygwyr adeiladu; a'u rôl arall fel gorfodwr safonau. Roedd Cyngor Caerdydd yn onest iawn:

“The impact of that [reduction in resources and financial support] is obvious in terms of trying to resource enforcement action, and every other part of our business. But, coupled with that is the fact that enforcement and competition don't exactly go hand in hand. They don't sit comfortably. If we have a reputation for being heavy handed with enforcement against developers, then we will lose that work, readily to the private sector, and we can't continue to maintain that either.”<sup>49</sup>

**70.** Roedd yn ddiddorol clywed gan ddatblygwr y byddai'n well ganddo orfod delio gyda dim ond un corff arolygu. Dywedodd Viridis fod y fframwaith

---

<sup>48</sup> [Building a Safer Future – Independent Review of Building Regulations and Fire Safety: Final report, argymhelliad 2.11](#)

<sup>49</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [570]

rheoleiddio yn gymhleth iawn, a byddai'n haws pe bai'n gorfod dibynnu ar un ffynhonnell ddibynadwy.<sup>50</sup>

**71.** Rydym wedi crybwyll effaith toriadau i adnoddau yn yr adran flaenorol (paragraffau 59-63). Roeddem yn pryderu o glywed bod LABC yn cael ei ddewis ar gyfer dim ond oddeutu 40% o adeiladau preswyl uchel iawn yng Nghaerdydd.<sup>51</sup> Dyna pam yr ydym yn credu ei bod yn hanfodol newid y fframwaith rheoleiddio yng Nghymru fel mater o flaenoriaeth uchel i adlewyrchu'r argymhellion yn Adolygiad Hackitt, er mwyn dileu'r dewis o arolygydd rheoleiddio ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn.

**Argymhelliad 10.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn newid y fframwaith rheoleiddio ar fyrder i ganiatáu i ddim ond gwasanaethau rheoli adeiladu awdurdodau lleol weithredu fel rheoleiddiwr adeiladau preswyl uchel iawn saith llawr neu fwy. Fodd bynnag, wrth newid y fframwaith, dylai gwasanaethau LABC allu penodi arolygwyr cymeradwy i ymgymryd â'r gwaith ar eu rhan.

## Deunyddiau adeiladu

**72.** Roedd yn drawiadol clywed Viridis yn dweud bod cladin ACM bellach yn cael ei weld yn y diwydiant yn yr un ffordd ag y mae asbestos.<sup>52</sup>

**73.** O ran defnyddio deunyddiau llosgadwy mewn adeiladau preswyl, dywedodd Viridis wrthym na fyddai'r deunyddiau hyn yn cael eu caniatáu mewn gwledydd eraill:

“The products that they sold in the UK complied with the regulations here, and can be used in various combinations to achieve the required compliance, which is what’s happened with us. But, in isolation, the product just sat on the edge of performance. Whereas in Europe, they just didn’t take the risk—they’d say, ‘We just don’t use that’, because then there’s no question about workmanship.”<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [235]

<sup>51</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [587]

<sup>52</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [298]

<sup>53</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [251]

**74.** Rydym yn nodi bod Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori ar wahardd defnyddio ddeunyddiau llosgadwy yn yr haen fewnol, deunydd inswleiddio a chladin a ddefnyddir mewn systemau waliau allanol ar yr adeiladau hyn.<sup>54</sup> Edrychwn ymlaen at glywed canfyddiadau'r ymgynghoriad hwn.

**75.** Er ein bod wedi cyfeirio at y system brofi, nid ydym wedi cymryd digon o dystiolaeth i wneud unrhyw argymhellion neu gasgliadau yn hynny o beth. Nodwyd y dystiolaeth gan y Gweinidog bod y capasiti gynnal profion yn y DU wedi'i leihau'n sylweddol a bod rhywfaint o brofion yn gorfod cael eu gwneud yn yr Almaen, Ffrainc a Dubai.<sup>55</sup>

**Argymhelliad 11.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn diweddarau'r Pwyllgor ymhen chwe mis ar y capasiti yn y DU ar gyfer profi deunydd ac unrhyw effaith y mae hynny wedi'i gael ar ddiogelwch tân mewn adeiladau preswyl uchel iawn yng Nghymru.

## Ôl-osod systemau chwistrellu

**76.** Mae Cymru eisoes ar y blaen i weddill y DU mewn perthynas â gwneud systemau chwistrellu yn orfodol mewn adeiladau newydd. Fodd bynnag, adeiladwyd y rhan fwyaf o'r adeiladau uchel iawn yng Nghymru cyn cychwyn *Mesur Diogelwch Tân Domestig (Cymru) 2011*. Dywedodd y Gwasanaeth Tân ac Achub wrthym nad ydynt wedi gweld unrhyw gynnydd mewn ôl-osod systemau chwistrellu yn y sector preifat.<sup>56</sup> Dywedodd wrthym hefyd y bydd bob amser yn sôn am systemau chwistrellu yn ystod y broses rheoliadau adeiladu ond nad oes neb erioed wedi manteisio ar hynny.<sup>57</sup> Er na wnaethom ymchwilio i ôl-osod systemau chwistrellu yn fanwl iawn, mae'n fater a gododd wrth inni gymryd dystiolaeth.

---

<sup>54</sup> Llywodraeth Cymru, [Ymgynghoriad ar Wahardd defnyddio deunyddiau llosgadwy yn waliau allanol adeiladau preswyl uchel iawn](#)

<sup>55</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [87]

<sup>56</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [156]

<sup>57</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [162]

**77.** Yn benodol, roedd yn ddiddorol clywed Viridis yn dweud, yn ei ddatblygiad diweddar, sut y bu i systemau chwistrellu leihau'r pwysau ar bopeth arall o ran diogelwch tân yr adeilad.<sup>58</sup>

**78.** Clywsom y gallai ôl-osod systemau chwistrellu fod yn llawer mwy cymhleth yn adeiladau'r sector preifat, oherwydd mae'n rhaid i bob lesddeiliad gytuno i'r system gael ei gosod. Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym ei bod yn ymwybodol o bryderon lle roedd perchnogion adeiladau eisiau ôl-osod system chwistrellu, ond nad oedd y lesddeiliaid unigol eisiau hynny o gwbl.<sup>59</sup>

**79.** Dywedodd y Gweinidog wrthym ei bod yn ystyried beth arall y gallai Llywodraeth Cymru ei wneud i annog neu ysgogi ôl-osod mewn adeiladau amlfeddiannaeth. Dywedodd, ar hyn o bryd, na allant ei gwneud yn ofynnol i berchnogion adeiladau ôl-osod systemau chwistrellu.<sup>60</sup>

**80.** Deallwn fod rhwystrau ychwanegol o ran ôl-osod yn y sector preifat, yn fwyaf sylfaenol y ffaith y gall lesddeiliaid unigol wrthwynebu. Mae angen ystyried hawliau dynol hefyd, sef Erthygl 8 Confensiwn Hawliau Dynol Ewrop. Mae Erthygl 8 yn darparu hawl gymwys i'ch bywyd teuluol a phreifat, eich cartref a'ch gohebiaeth. Mae'n hawl gymwys felly nid yw'n atal deddfwriaeth bosibl yn y maes hwn ond byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i'r mater.

**81.** Er gwaethaf yr anawsterau hyn, hoffem weld y Gweinidog yn amlinellu ymhellach pa waith y mae'n ei wneud i annog a chymell ôl-osod systemau chwistrellu. Credwn y byddai budd a gwelliant i ddiogelwch tân adeiladau preswyl uchel iawn pe bai ôl-osod yn dod yn fwy cyffredin ledled Cymru.

**Argymhelliad 12.** Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn amlinellu pa gamau y mae'n eu cymryd i annog neu gymell ôl-osod systemau chwistrellu yn y sector preifat.

---

<sup>58</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [258]

<sup>59</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [94]

<sup>60</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 115 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [93 a 96]

## 5. Mae lesddeiliaid a phreswylwyr wedi wynebu dros flwyddyn o bryder ac ansicrwydd.

Mae'r effaith ar lesddeiliaid a phreswylwyr wedi bod yn sylweddol. Rydym yn cefnogi'r farn na ddylai lesddeiliaid fod yn atebol am gostau gwaith adfer.

**82.** Drwy gydol ein hystyriaeth, rydym wedi bod yn falch o weld y gwaith a wnaed i roi gwybodaeth a sicrwydd i breswylwyr a lesddeiliaid am ddiogelwch eu cartrefi. Rydym yn cydnabod y gallem fod wedi clywed am yr enghreifftiau gorau, ac efallai bod darlun cymysg ar draws Cymru. Fodd bynnag, ymddengys fod y dystiolaeth a glywsom yn dangos bod gwybodaeth wedi'i lledaenu'n dda i breswylwyr.<sup>61</sup> Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym ei bod yn defnyddio'r dull a fabwysiadwyd gan Gartrefi Dinas Casnewydd wrth ymgysylltu â phreswylwyr fel y "safon euraid".<sup>62</sup>

**83.** Nodwn fod nifer o ffactorau cymhleth yn y sector preifat, gan y bydd cymysgedd o ddeiliadaethau o fewn unrhyw adeilad sengl, a fydd yn cynnwys tenantiaid preifat, perchnogion-ddeiliaid a thenantiaid tai cymdeithasol posibl. Un o'r materion yr ydym wedi cyffwrdd ag ef yn ystod y gwaith hwn yw'r cymhlethdodau'n ymwneud â lesddaliad.

**84.** Soniodd ein holl dystion am y ffaith nad yw lesddeiliaid yn aml yn llwyr ymwybodol o'u hawliau a'u cyfrifoldebau, ac y gall lesoedd fod yn aneglur. O ran diogelwch tân, roedd hwn yn fater a godwyd yn benodol mewn perthynas â drysau tân. Fodd bynnag, yn gyffredinol, rydym yn cydnabod y dystiolaeth a glywsom nad yw pobl yn aml yn llwyr ddeall eu cyfrifoldeb pan fyddant yn prynu eiddo lesddaliad.

**85.** Gwyddom fod hwn yn fater y mae Llywodraeth Cymru yn ei ystyried ar hyn o bryd yn sgil sefydlu'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen ar Lesddaliadau a ddylai adrodd ar ei ganfyddiadau i'r Llywodraeth erbyn Haf 2019.

---

<sup>61</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [102]

<sup>62</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [103]



## Pwy ddylai dalu am y gwaith adfer?

**86.** Un o'r prif gwestiynau sydd heb ei ateb yw pwy fydd yn talu costau'r gwaith adfer er mwyn sicrhau bod adeiladau'n cydymffurfio â'r safonau diogelwch. Er bod y rhan fwyaf o'r drafodaeth ar hyn wedi canolbwyntio ar yr adeiladau hynny â chladin ACM, mae hefyd yn berthnasol i adeiladau eraill. Eglurodd Mainstay fod y gwaith adferol sydd ei angen ar eiddo pedwar yn £3.7 miliwn.<sup>63</sup>

**87.** Mae'n amlwg bod yr ansicrwydd ynghylch pwy sy'n atebol yn cael effaith bersonol sylweddol ar lesddeiliaid. Dywedodd yr asiantiaid rheoli ar gyfer Prospect Place yng Nghaerdydd wrthym eu bod yn cael ymholiadau yn rheolaidd am effaith y pryderon am diogelwch, gan ddweud bod pobl na allant rentu neu werthu ar hyn o bryd o fewn yr adeiladau hynny, neu pe baent yn gwneud hynny, byddai'r pris yn sylweddol is na'r hyn y dylai fod.<sup>64</sup>

**88.** Rydym yn falch o'r cyhoeddiad y bydd Bellway, y datblygwr cychwynnol, yn talu am gael gwared ar gladin ACM yn yr eiddo yn Prospect Place, Caerdydd. Rydym yn gobeithio y bydd datblygwyr eraill yn dilyn ac yn talu am waith adfer i sicrhau bod adeiladau'n cyrraedd safonau diogelwch tân.

**89.** Nododd y Gweinidog yn glir iawn yn yr ohebiaeth<sup>65</sup> ac mewn tystiolaeth lafar nad yw'n dymuno gweld lesddeiliaid yn talu'r gost. Rydym yn cefnogi ei barn ar hyn. Ond rydym yn pryderu bod dros flwyddyn wedi mynd heibio ers trychineb erchyll Grenfell, a bod lesddeiliaid mewn rhai tyrau o fflatiau yn aneglur o hyd pwy fydd yn talu'r gost. Fel y dywedodd ARMA, bydd hyn yn achosi straen a phryderon diangen i breswylwyr, gan gynnwys cyfyngu ar eu gallu i symud. Dywedodd:

“In ARMA, when we did our study, we were talking to over 5,700 families who can't sell, can't move, if they have to go for a job. It's placing these people under a lot of difficulty and they also have the additional worry of potential financial strain on them in coming years.”<sup>66</sup>

**90.** Rydym hefyd yn nodi, pan fydd rhai o'r achosion hyn yn Lloegr wedi mynd i dribiwnlysoedd, y canfuwyd mai lesddeiliaid sy'n atebol am dalu am y gwaith sy'n ofynnol. Awgrymwyd y gallai lesddeiliaid hawlio yn erbyn nifer o wahanol bartion i adennill rhai o'r costau hyn, gan gynnwys yr yswiriant / gwarant; darparwyr cladin;

---

<sup>63</sup> [FSPS 06 Tystiolaeth ysgrifenedig Mainstay](#)

<sup>64</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [364]

<sup>65</sup> [Llythyr gan y Gweinidog Tai ac Adfywio, 9 Gorffennaf 2018](#)

<sup>66</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [233]

datblygwyr; cyrff rheoli adeiladu a hyd yn oed y Llywodraeth os canfyddir nad oedd y system rheoleiddio adeiladu yn addas at y diben. Fodd bynnag, byddai hawliadau cyfreithiol o'r fath yn cymryd amser, ac ni fyddai unrhyw sicrwydd o lwyddiant.

**91.** Rydym yn cefnogi galwadau ARMA a'r Gymdeithas Landlordiaid Preswyl am gronfa benthyciad llog isel i dalu costau gwaith adfer. Roedd Mainstay hefyd yn cefnogi hyn gan ddweud bod sicrhau bod y bobl iawn yn talu yn golygu na ellir unioni'r sefyllfa dros nos oni bai fod cronfa o arian y gall pobl ei defnyddio'n gyfreithlon tra byddant yn cael y trafodaethau hynny.<sup>67</sup>

**92.** Fe wnaethom ymchwilio i a fyddai cap ar daliadau gwasanaeth yn cael canlyniad tebyg, ond roedd yr asiantiaid rheoli yn glir iawn na fyddai hyn yn gweithio. Dywedodd ARMA wrthym nad oes elw i'w wneud o daliadau gwasanaeth.<sup>68</sup>

**93.** Roedd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru yn cydnabod y problemau ac yn galw am gynllun cyflafareddu ffurfiol a fyddai'n cyflymu pethau.<sup>69</sup>

**94.** Adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid yw'r Pwyllgor yn ymwybodol o unrhyw achosion sy'n mynd i dribiwnlys yng Nghymru. Credwn ei bod yn hanfodol, os oes unrhyw anghydfod ynghylch pwy fydd yn talu'r costau, bod Llywodraeth Cymru yn cymryd yr holl gamau sydd ar gael i sicrhau nad yw gwaith adfer yn cael ei ddal yn ôl oherwydd anghydfod ynghylch atebolrwydd. Gallai hyn fod ar ffurf cynllun cyflafareddu ffurfiol neu ddarparu benthyciadau llog isel neu ddi-log i sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud cyn gynted â phosibl.

**Argymhelliad 13.** Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cyd-drafod â Llywodraeth y DU i nodi unrhyw ddulliau cyffredin y gellir eu mabwysiadu mewn perthynas â mynd i'r afael â phryderon ynghylch cost gwaith adferol a bod lesddeiliaid yn cael eu dal yn atebol.

## Cynlluniau personol gadael mewn argyfwng

**95.** Yn ystod ein gwaith ar ddiogelwch tân mewn tai cymdeithasol, dywedwyd wrthym fod darparwyr tai cymdeithasol yn cadw cynlluniau personol gadael mewn argyfwng ar gyfer preswylwyr y gall fod angen cymorth ychwanegol arnynt

---

<sup>67</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [272]

<sup>68</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [276]

<sup>69</sup> [FSPS09 Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru](#)

yn ystod proses o wagio adeilad. Roedd y rhain yn cael eu cadw mewn lleoliad yn yr adeilad a oedd yn hysbys i'r Gwasanaeth Tân ac Achub. Roeddem yn meddwl bod hyn yn syniad da. Felly, ymchwiliwyd i a oedd darpariaethau tebyg yn y sector preifat.

**96.** Clywsom nad oeddent yn gyffredin iawn yn y sector preifat. Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru wrthym ei fod wedi cynnig cymorth i wneud hyn, ond nad oes neb wedi manteisio ar hynny.<sup>70</sup> Disgrifiodd Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru gyfyngiadau'r cynllun personol gadael mewn argyfwng, gan ddweud, er eu bod yn ddefnyddiol, na allant ystyried pawb a allai fod â phroblemau symudedd, er enghraifft rhywun a allai fod yn analluog dros dro oherwydd damwain. Eto hyd yn oed wrth gymryd hyn i ystyriaeth, dywedodd y byddai'n hoffi gweld cynlluniau personol gadael mewn argyfwng yn fwy eang o fewn y sector preifat.<sup>71</sup>

**97.** Tynnodd Llywodraeth Cymru sylw at y rhwystrau ychwanegol yn y sector preifat, gan ddweud bod y berthynas rhwng lesddeiliaid ac asiant rheoli yn wahanol iawn i'r berthynas rhwng tenant a darparwr tai cymdeithasol.<sup>72</sup>

**98.** Credwn y dylid gwneud mwy o waith i annog y defnydd o gynlluniau personol gadael mewn argyfwng yn y sector preifat. Er ein bod yn cydnabod bod ganddynt gyfyngiadau, ac yn benodol ni allwn ystyried materion symudedd dros dro, rydym yn dal i gredu bod ganddynt rinweddau ac y gallent chwarae rhan bwysig os bydd argyfwng. Rydym yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i godi hyn gyda'r Grŵp Diwygio Lesddaliad.

**Argymhelliad 14.** Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru archwilio gyda'r Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladu a'r Grŵp Diwygio Lesddaliad ynghylch sut y gellir annog a chefnogi'r defnydd o gynlluniau personol gadael mewn argyfwng mewn adeiladau uchel iawn yn y sector preifat.

---

<sup>70</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [176]

<sup>71</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 27 Medi 2018, Cofnod y Trafodion [179]

<sup>72</sup> Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 11 Hydref 2018, Cofnod y Trafodion [112]