

Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Cymru) 2026

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan yr Adran 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 Ysgrifennydd y Cabinet

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Cymru) 2026. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Rebecca Evans AS

Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Economi, Ynni a Chynllunio
5 Mawrth 2026

RHAN 1

1. Disgrifiad

- 1.1 Mae Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Cymru) 2026 (“y Rheoliadau Diwygio”) yn gwneud newidiadau i Reoliadau Adeiladu 2010 (“Rheoliadau 2010”) er mwyn gwneud y canlynol:
- diwygio'r diffiniad o “wasanaethau adeilad sefydlog” i gynnwys lifftiau, grisiau symudol neu rodffeydd symudol sefydlog mewn adeiladau newydd (ond nid mewn anheddau unigol),
 - dirymu dau reoliad sy'n ymwneud ag adeiladau sydd bron yn ddi-ynni ac ystyried systemau effeithlon iawn yr ystyrir bellach eu bod yn ddiangen yn sgil codi safonau effeithlonrwydd ynni,
 - darparu ar gyfer ffordd newydd o fesur effeithlonrwydd ynni, gan ddefnyddio metrig perfformiad newydd,
 - diwygio teitl Rhan L (arbed tanwydd a phŵer) er mwyn cydnabod bod y gofynion hefyd yn lleihau allyriadau nwyon tŷ gwyr,
 - darparu gofyniad newydd yn Rhan L sy'n nodi, pan godir annedd neu adeilad sy'n cynnwys annedd, fod yn rhaid i system ar gyfer cynhyrchu trydan adnewyddadwy gael ei gosod ar y safle,
 - cynnwys cyfeiriadau at yr hysbysiad newydd ar gyfer gwaith adeiladu sydd wedi dychwelyd i awdurdod lleol a gyflwynir gan reoliad 5 o'r Rheoliadau Diwygio.
- 1.2 Mae'r Rheoliadau Diwygio hefyd yn diwygio Rheoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024 a Rheoliadau Adeiladu (Gweithgareddau a Swyddogaethau Cyfyngedig) (Cymru) 2024 (“y Rheoliadau Gweithgareddau Cyfyngedig”).
- 1.3 Diben hyn yw cysoni â newidiadau a gyflwynwyd gan Reoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025 (“Rheoliadau Diwygio Rhif 2”) a Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025 fel rhan o broses barhaus Llywodraeth Cymru i weithredu Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 (“Deddf 2022”).
- 1.4 Mae mewnosod rheoliad newydd 17A yn Rheoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024 yn sicrhau bod hysbysiadau ar gyfer gwaith sydd wedi dychwelyd i awdurdod lleol yn cael eu cwmpasu yn yr un ffordd â hysbysiadau ar gyfer gwaith safonol.
- 1.5 Mae'r Rheoliadau Diwygio hefyd yn diwygio rheoliad 20 o Reoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025 er mwyn sicrhau bod y trefniadau trosiannol mewn perthynas â newidiadau i brosesau rheolaeth

adeiladu o 1 Gorffennaf 2026 yn gweithio yn ôl y bwriad ar gyfer gwaith a oruchwylir gan Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu.

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

Dim.

3. Cefndir deddfwriaethol

Gofynion effeithlonrwydd ynni

- 3.1 Mae gan Weinidogion Cymru, fel yr awdurdod cenedlaethol priodol (a ddiffinnir yn adran 126 o Ddeddf Adeiladu 1984 ("Deddf 1984"), bwerau sy'n deillio o'r rhai a roddwyd i'r Ysgrifennydd Gwladol ac sydd bellach yn arferadwy ganddynt i ddrafftio'r elfennau hyn o'r Rheoliadau Diwygio. Ceir y pwerau hyn yn adrannau 1(1) a 34 o Ddeddf 1984 a pharagraffau 1, 4, 4A, 7, 8 a 10 o Atodlen 1 i'r ddeddf honno.
- 3.2 Mae'r adrannau hynny o Ddeddf 1984 yn nodi diben gwneud rheoliadau adeiladu sy'n cynnwys sicrhau iechyd, diogelwch, llesiant a chyfleustra personau mewn adeiladau neu o'u hamgylch a hyrwyddo dulliau arbed tanwydd ac ynni mewn perthynas â materion sy'n cynnwys dylunio ac adeiladu adeiladau neu osodiadau a chyfarpar mewn adeiladau neu mewn cysylltiad ag adeiladau. Maent hefyd yn cynnwys manylion a gweithdrefnau sy'n ymwneud â chymeradwyaeth Gweinidogion Cymru i'r Rheoliadau Adeiladu, ynghyd â gofynion effeithlonrwydd ynni a darpariaethau eraill sy'n ymwneud â pherfformiad ynni.

Diwygio'r system rheolaeth adeiladu

- 3.3 Mae'r Rheoliadau Diwygio hefyd yn gwneud diwygiadau i reoliadau adeiladu ymhellach i broses barhaus Llywodraeth Cymru i weithredu Deddf 2022 ac o ganlyniad i hynny.
- 3.4 Mae Gweinidogion Cymru yn gwneud yr elfennau hyn o'r Rheoliadau Diwygio wrth arfer y pwerau a roddir iddynt gan adrannau 1(1), 46A(4), 47(2) a 52(3) o Ddeddf 1984, a pharagraffau 1A, 1D, 1F, a 10 o Atodlen 1 i'r ddeddf honno.
- 3.5 Mae'r pwerau hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau mewn perthynas â dosbarthu adeiladau, gwrthod neu ganslo hysbysiad cychwynnol, cynnwys hysbysiadau a'u rhoi a chael, cadw a rhoi gwybodaeth a dogfennau.

Gweithdrefn y Senedd

3.6 Gwneir y Rheoliadau Diwygio o dan weithdrefn Annilysu'r Senedd.

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

Gofynion effeithlonrwydd ynni

- 4.1 Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i gyrraedd ei tharged o allyriadau sero net erbyn 2050. Mae gwella effeithlonrwydd ynni adeiladau yn cynnig cyfle pwysig i leihau allyriadau carbon a helpu'r Llywodraeth i gyrraedd ei tharged, gan reoli costau i ddefnyddwyr nawr ac yn y dyfodol. Mae'r targedau sy'n seiliedig ar berfformiad a bennwyd drwy Ran 6 o Reoliadau 2010 yn ffordd bwysig y gall y Llywodraeth reoleiddio i sicrhau safonau effeithlonrwydd ynni gofynnol.
- 4.2 Mae'r Llywodraeth wedi ymrwymo i wneud newidiadau i safonau effeithlonrwydd ynni gofynnol Rheoliadau 2010 a'r Dogfennau Cymeradwy cysylltiedig. Mae dull gweithredu dau gam wedi'i fabwysiadu er mwyn helpu'r diwydiant i baratoi ar gyfer y safonau effeithlonrwydd ynni newydd a sicrhau y gall eu cyrraedd. Rhoddwyd y cam cyntaf ar waith yn 2022 gyda chynnydd sylweddoli Reoliadau 2010 a'r Dogfennau Cymeradwy. Bwriedir i'r ail gam hwn o ddiwygiadau a wneir gan reoliad 3 a newidiadau i'r Dogfennau Cymeradwy sicrhau cynnydd ymhellach sylweddol iawn ond cyflawnadwy i'r safonau effeithlonrwydd ynni ar gyfer adeiladau newydd, a diwygio'r ffordd y caiff perfformiad ei fesur.
- 4.3 Mae'r pecyn o newidiadau a wneir gan reoliad 3 yn cael ei gyflawni yn rhannol drwy'r Rheoliadau Diwygio ac yn rhannol drwy newidiadau i'r Dogfennau Cymeradwy.

Diwygio'r system rheolaeth adeiladu

- 4.4 Bwriedir i'r diwygiadau a wneir gan reoliadau 4 i 7 gysoni Rheoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024, Rheoliadau 2010 a'r Rheoliadau Gweithgareddau Cyfyngedig â darpariaethau a gyflwynwyd fel rhan o'r gwaith y mae Llywodraeth Cymru yn ei wneud i weithredu Deddf 2022.
- 4.5 Cyflwynwyd Rheoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024 er mwyn cydgrynhoi a disodli Rheoliadau Adeiladu (Arolygwyr Cymeradwy etc.) 2010 a rhoi'r newidiadau a gyflwynwyd drwy Ddeddf 2022 ar waith a gweithredu cyfundrefn Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu newydd. Diwygiwyd Rheoliadau 2010 hefyd gan Reoliadau Diwygio Rhif 2 er mwyn rhoi newidiadau a gyflwynwyd gan Ddeddf 2022 ar waith.

- 4.6 Gwnaeth Rheoliadau Diwygio Rhif 2 fewnosod Rhan 2B o Reoliadau 2010, gan greu gofynion deiliad dyletswydd i wella atebolrwydd cleientiaid, dylunwyr a chontractwyr mewn gwaith adeiladu. Mae Rheoliad 5(2) yn fewnosod diffiniadau ar gyfer termau sy'n ymwneud â gofynion deiliad dyletswydd yn Rheoliadau Gymeradwywr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu er mwyn sicrhau bod ganddynt yr un ystyr ag yn Rheoliadau 2010.
- 4.7 Gwnaed newidiadau cyfatebol i rannau eraill o'r rheoliadau adeiladu fel bod gofynion gweithdrefnol yn bodoli i ddeiliaid dyletswydd mewn perthynas â'u dyletswyddau. Roedd hyn yn cynnwys gofynion i wneud datganiadau ynghylch cydymffurfiaeth gwaith â rheoliadau adeiladu pan gwblheir gwaith.
- 4.8 Er i'r newidiadau hyn gael eu rhoi ar waith ar gyfer y rhan fwyaf o ddulliau rheolaeth adeiladu, tynnodd achosion o rai darparwyr rheolaeth adeiladu yn y sector preifat yn mynd i'r wal sylw at y ffaith, pan fyddai gwaith yn dychwelyd i awdurdodau lleol ac yn cael ei reoleiddio ganddynt gan ddefnyddio'r dull hwnnw, nad oedd y gofynion hyn yn bodoli. Nid oedd hyn yn fwriadol ac, felly, mae'r diwygiadau a wneir yn rheoliadau 4 a 5(3) yn ceisio unioni hyn drwy greu gofyniad newydd i ddarparu hysbysiad cwblhau ar gyfer gwaith sydd wedi dychwelyd i'r awdurdodau lleol sy'n cyd-fynd â'r rhai sy'n bodoli ym mhob rhan o'r gyfundrefn rheolaeth adeiladu ac sy'n sicrhau y cydymffurfir â'r gofynion deiliad dyletswydd perthnasol yn yr achosion hyn.
- 4.9 At hynny, nodwyd y gallai'r fframwaith cyfreithiol ddarparu i rywun sy'n gwneud gwaith sy'n cael hysbysiad tramgwyddo gan Gymeradwywr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu ganslo Hysbysiad Cychwynnol ei hun ar yr adeg hon a cheisio dod o hyd i reoleiddiwr mwy cymwynasgar ar gyfer ei waith.
- 4.10 Nid dyma fwriad y ddeddfwriaeth. Mae rheoliad 5(4) yn gwneud diwygiadau i'w gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n cyflwyno Hysbysiad Cychwynnol roi gwybod i'r awdurdod lleol ei fod wedi cael hysbysiad tramgwyddo yn flaenorol mewn perthynas â'r gwaith na chafodd ei unioni, a rhoi manylion y tramgwyddo, fel rhan o'r ffurflen ragnodedig. Mae rheoliad 5(5) hefyd yn cyflwyno darpariaethau cyfatebol i roi seiliau ychwanegol i awdurdodau lleol wrthod Hysbysiad Cychwynnol os bydd y ceisydd wedi cael hysbysiad tramgwyddo yn flaenorol ac na roddodd sylw iddo. Bwriedir i'r diwygiadau hyn atal unigolion rhag osgoi camau gorfodi drwy newid Cymeradwywr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu ar ôl cael hysbysiad tramgwyddo.
- 4.11 Cyflwynwyd y Rheoliadau Gweithgareddau Cyfyngedig er mwyn sicrhau bod gweithgareddau a swyddogaethau rheolaeth adeiladu allweddol ond yn cael eu cynnal gan arolygydd cofrestredig adeiladu neu ar ôl cael cyngor arolygydd cofrestredig adeiladu, sydd wedi dangos cymhwysedd perthnasol drwy'r system gofrestru ac sy'n cael ei reoleiddio gan

Weinidogion Cymru. Mae hyn yn cynnwys y gweithgaredd o wirio planiau i gadarnhau eu bod yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladu.

- 4.12 Mae Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025 yn cyflwyno llwybr newydd y gellid ei ddefnyddio i gyflwyno planiau i awdurdodau lleol, yn benodol ar gyfer adeiladau risg uwch. Bydd y diwygiad a wneir yn rheoliad 6 yn sicrhau, pan ddaw Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025 i rym bod gwirio planiau ar gyfer adeiladau risg uwch yn parhau i fod yn weithgaredd cyfyngedig. Gwall drafftio oedd hwn sy'n cael ei gywiro.
- 4.13 Gwnaeth Rheoliadau Diwygio Rhif 2 ddarpariaethau trosiannol ar gyfer ffurflenni a gyflwynir o dan Reoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024. Mae Rheoliad 7 yn disodli'r ddarpariaeth drosiannol hon er mwyn sicrhau bod y trefniadau trosiannol yn gweithio yn ôl y bwriad ar gyfer gwaith a oruchwylir gan Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu.

Darpariaethau Trosiannol

- 4.14 Mae darpariaethau trosiannol yn sicrhau nad yw'r diwygiadau a wneir yn rheoliad 3 mewn perthynas â newidiadau cysylltiedig Rhan L i Reoliadau 2010 yn gymwys i waith adeiladu sydd wedi dechrau, neu os bydd hysbysiadau penodol wedi'u cyflwyno mewn perthynas â'r gwaith, er mwyn sicrhau y gall gwaith sydd eisoes yn mynd rhagddo gael ei gwblhau heb darfu sylweddol. Fel gyda'r darpariaethau trosiannol a wnaed yn Rheoliadau Adeiladu (Diwygio) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Adeiladu (Diwygio) (Cymru) (Rhif 2) 2022 (y cyfeirir atynt gyda'i gilydd fel "Rheoliadau 2022"), mae'r darpariaethau trosiannol newydd yn y Rheoliadau Diwygio yn gymwys i adeiladau unigol (yn hytrach na safle cyfan), sy'n golygu bod yn rhaid i waith ddechrau ar bob adeilad unigol er mwyn manteisio ar unrhyw eithriadau rhag safon newydd 2026. Fodd bynnag, er i'r darpariaethau trosiannol a wnaed o dan Reoliadau 2022 eithrio safleoedd adeiladu a oedd yn dod o dan drefniadau trosiannol a wnaed yn 2014, nid oes unrhyw eithriad yn cael ei wneud nawr ar gyfer safonau 2026 (fel y'u cynigir yn yr ymgynghoriad).
- 4.15 At hynny, ni fydd diwygiadau a wneir yn rheoliad 5, mewn perthynas â hysbysiadau tramgwyddo, diffiniadau deiliad dyletswydd a hysbysiadau cwblhau ar gyfer gwaith sydd wedi dychwelyd, yn gymwys i Hysbysiadau Cychwynnol a gaiff eu canslo cyn i'r Rheoliadau Diwygio ddod i rym. Diben hyn yw osgoi amgylchiadau lle na fydd person, o bosibl, yn cydymffurfio â'r darpariaethau hyn oherwydd amseriad canslo Hysbysiad Cychwynnol, a hynny'n anfwriadol.

Yn dod i rym

- 4.16 Mae'r Rheoliadau Diwygio wedi gwahanu y dyddiadau ac amseroedd dod i rym. Mae Rheoliad 4 o'r Rheoliadau Diwygio yn gwneud newidiadau i ddarpariaethau yn Rheoliadau 2010, a gaiff eu mewnosod gan Reoliadau

Diwygio Rhif 2 ar ddechrau'r dydd ar 1 Gorffennaf 2026. Er mwyn sicrhau bod y newidiadau yn Rheoliad 4 yn dilyn ar unwaith, byddant yn dod i rym am 12:01am ar 1 Gorffennaf 2026.

- 4.17 Daw Rheoliadau 2, 5, 6, 7 ac 8(3) i rym ar 1 Gorffennaf 2026 i alinio â'r rheoliadau gweithredu eraill yn dod i rym ar yr un dyddiad.
- 4.18 Daw Rheoliadau 3, 8(1), 8(2) ac 8(4) oll i rym ar 4 Mawrth 2027 er mwyn rhoi digon o amser i'r diwydiant baratoi ar gyfer y newidiadau.

5. Ymgynghoriad

Gofynion effeithlonrwydd ynni

- 5.1 Mewn perthynas â'r diwygiadau a wneir gan reoliad 3, cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus llawn rhwng mis Awst a mis Tachwedd 2025.
- 5.2 Nododd yr ymgynghoriad hwnnw gynigion sy'n ymwneud â Rheoliadau 2010 a'r canllawiau statudol cysylltiedig ar gyfer Rhan L (Arbed Tanwydd ac Ynni) a Rhan F (Awyru) mewn cartrefi newydd a phresennol ac adeiladau annomestig. Nododd yr ymgynghoriad hefyd gynigion i ddiwygio Rhan O (Gorgynhesu) o Atodlen 1 i Reoliadau 2010 er mwyn cwmparu gwaith risg uchel penodol ar anheddau presennol. Fodd bynnag, caiff y cynigion hyn eu hystyried ar wahân yn ddiweddarach.
- 5.3 Tynnwyd sylw cynulleidfia eang o randdeiliaid allweddol at yr ymgynghoriad, megis Arolygwyr Cymeradwy, Cyrff Rheolaeth Adeiladu Awdurdodau Lleol a chyrff proffesiynol fel Cymdeithas Siartredig y Peirianwyr Adeiladu (CABE), Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), a'r Sefydliad Adeiladu Siartredig (CIOB). Darparwyd gweminar i bartion â diddordeb ym mis Medi 2025 a chynhalwyd sesiynau cyn ac ar ôl ymgynghori gyda Phwyllgor Cynghori Cymru ar Reoliadau Adeiladu (BRACW).
- 5.4 Mae'r dogfennau ymgynghori, crynodeb o'r ymatebion ac ymateb y llywodraeth ar gael yn: [Adolygiad 2025 o Ran L o'r Rheoliadau Adeiladu: | LLYW.CYMRU](#) Mae ymateb y Llywodraeth yn rhoi trosolwg o'r ymatebion a gafwyd ac yn nodi safbwynt polisi'r Llywodraeth. Gwnaed rhai diwygiadau i'r cynigion yn dilyn yr adborth i'r ymgynghoriadau.
- 5.5 Mae Dogfennau Cymeradwy yn rhoi canllawiau statudol ar sut i fodloni gofynion Rheoliadau 2010. Roedd yr ymgynghoriad yn cynnwys fersiynau drafft o'r Dogfennau Cymeradwy ac mae fersiynau newydd yn cael eu llunio yn unol â'r rheoliadau hyn a safbwynt polisi'r Llywodraeth a nodir yn ymateb y Llywodraeth. Cyhoeddir y Dogfennau Cymeradwy newydd o leiaf chwe mis cyn i'r Rheoliadau Diwygio ddod i rym a byddant ar gael ar-lein drwy ddilyn y ddolen ganlynol: [Rheoliadau adeiladu: dogfennau cymeradwy | LLYW.CYMRU](#)

Diwygio'r system rheolaeth adeiladu

- 5.6 Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus llawn ar y bwriad polisi a lywiodd y diwygiadau a wneir yn rheoliadau 4-6 rhwng mis Mawrth a mis Mai 2025.
- 5.7 Nododd y ddogfen ymgynghori gynigion Llywodraeth Cymru ar gyfer diwygiadau gweithdrefnol i'r system rheolaeth adeiladu, gan gyflwyno dyletswyddau newydd a'r gofynion i'r gwneuthurwyr penderfyniadau allweddol mewn prosiectau adeiladu a rhoi pwerau gorfodi newydd i awdurdodau lleol.
- 5.8 Yn ogystal, ac yn unol ag adran 14(7) o Ddeddf 1984, ymgynghorwyd â Phwyllgor Cynghori Cymru ar Reoliadau Adeiladu yn ystod y cam ymgynghori ac, wedi hynny, yn ystod y cam ymateb i'r ymgynghoriad mewn perthynas â'r newidiadau arfaethedig i Reoliadau 2010.
- 5.9 Mae'r ddogfen ymgynghori, crynodeb o'r ymatebion ac ymateb y Llywodraeth ar gael yn: [Trefn rheoli adeiladu newydd ar gyfer adeiladau risg uwch a newidiadau ehangach i'r rheoliadau adeiladu yng Nghymru | LLYW.CYMRU](#)

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Diwygio'r system rheolaeth adeiladu

- 6.1 Am fod y diwygiadau a wneir gan reoliadau 4-7 yn rhan o'r gwaith y mae Llywodraeth Cymru yn ei wneud i weithredu Deddf 2022 a'u bod yn uniongyrchol gysylltiedig â deddfwriaeth arall sydd eisoes wedi'i gosod gerbron Senedd Cymru, mae eu heffaith wedi'i chynnwys yn yr asesiad llawn ac ar y cyd o'r broses ehangach o roi Deddf 2022 ar waith. Fe'i ceir ar-lein fel rhan o'r memorandwm esboniadol i Reoliadau Diwygio Rhif 2 yn: [SL\(6\)708 - Rheoliadau Adeiladu etc. \(Diwygio\) \(Rhif. 2\) \(Cymru\) 2025](#)
- 6.2 Mae'r testun canlynol yn nodi'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol ar gyfer diwygiadau a wneir gan reoliad 3 mewn perthynas â newidiadau cysylltiedig Rhan L (Arbed tanwydd ac ynni) i Reoliadau 2010.

7. Gofynion effeithlonrwydd ynni

- 7.1 Yn ogystal â newidiadau a wneir gan y Rheoliadau Diwygio, gwneir newidiadau i Ddogfennau Cymeradwy L1, L2 ac F1 sy'n rhoi canllawiau ymarferol ar Ran L (effeithlonrwydd ynni) a Rhan F (awyru) o Reoliadau 2010. Bydd y newidiadau i'r Dogfennau Cymeradwy hyn yn cwmpasu newidiadau a wneir gan y Rheoliadau Diwygio a newidiadau i rannau eraill o'r canllawiau. Aseswyd effaith y newidiadau hyn ar y cyd am fod y newidiadau, gyda'i gilydd, yn cynrychioli'r mesurau effeithlonrwydd ynni ac awyru cyfunol sy'n cael eu cyflwyno drwy'r Rheoliadau Diwygio a diwygiadau i Ddogfennau Cymeradwy. Felly, nid yw'r ffigurau a'r gwaith dadansoddi a ddarperir isod yn deillio o'r newidiadau hynny a nodir yn y Rheoliadau Diwygio yn unig.

8. Newidiadau i bolisi a ystyrir yn yr asesiad effaith hwn

- 8.1 Mae'r asesiad yn ystyried effaith diwygiadau 2026 i Ran L a Rhan F o Atodlen 1 i Reoliadau 2010 ar anheddau ac adeiladau annomestig yng Nghymru.
- 8.2 Aseswyd costau a manteision y newidiadau hyn dros gyfnod arfarnu o 70 mlynedd (gan dybio cyfnod polisi o 10 mlynedd a chylchred oes adeiladau o 60 mlynedd). Mae'r costau a'r manteision yn net o'r rhai yr eid iddynt o dan safonau 2022, gan gynnwys yr hyn sy'n cael ei wneud yn wirfoddol sydd uwchlaw safonau 2022 (h.y. y sefyllfa wrthffeithiol).
- 8.3 Yn gryno, mae'r newidiadau polisi fel a ganlyn:
- Anheddau Newydd:

- Cynnydd yng ngofynion safonau effeithlonrwydd ynni yn Rhan L o Reoliadau 2010. Mae'r diwygiadau yn cynnwys gofyniad ar gyfer arâe ffotofoltäig solar (PV) a newidiadau i'r adeilad tybiannol¹ er mwyn cynnwys pwmp gwres o'r aer a system awyru fecanyddol ddatganolog.
- Newid i'r metrigau perfformiad presennol. Bwriedir dileu'r metrig presennol, sef Cyfradd Effeithlonrwydd Ynni Annedd (DEER), a chyflwyno metrig newydd yn ei le, sef Dwysedd Defnydd Ynni. Defnyddir y Model Ynni Cartrefi newydd fel y fethodoleg i ddangos cydymffurfiaeth â safon Rhan L, gan ddisodli'r Weithdrefn Asesu Safonol (SAP). Fodd bynnag, nes i'r Model Ynni Cartrefi gael ei roi ar waith yn llawn a nes i aseswyr ynni gael hyfforddiant llawn ar y model, gellir defnyddio SAP 10.3 hefyd fel adnodd cydymffurfiaeth.
- Anheddau Presennol:
 - Codiad yn safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad yn Rhan L o'r Rheoliadau Adeiladu;
 - Gofyniad ar gyfer ynni adnewyddadwy mewn estyniadau sylweddol.
- Adeiladau Annomestig Newydd:
 - Codiad mewn safonau effeithlonrwydd ynni yn Rhan L o'r Rheoliadau Adeiladu. Yr adeilad tybiannol i wella effeithlonrwydd goleuadau; cyflwyno pwmp gwres o'r aer a'r gofyniad ar gyfer arâe ffotofoltäig solar sy'n cyfateb i 40% o arwynebedd y to (ar gyfer adeiladau wedi'u goleuo o'r ochr) neu 60% (ar gyfer adeiladau wedi'u goleuo o'r to);
 - Gofyniad gorfodol i ddarparu tystiolaeth ffotograffig er mwyn dangos cydymffurfiaeth, gan ganolbwyntio ar feysydd risg uchel lle gallai ansawdd, newidiadau neu amnewidiadau adeiladu yn ystod y broses adeiladu effeithio ar y canlyniadau perfformiad a ragfynegwyd;
 - Systemau rheoli awtomataidd adeilad (BACs) – newid cyfradd allbwn effeithiol leiaf system gwresogi neu aerdymheru gofod lle mae'n rhaid gosod BACs o 270kW i 180kW.
- Adeiladau Annomestig Presennol:
 - Codiad yn safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad yn Rhan L o'r Rheoliadau Adeiladu.

Canlyniadau

8.4 Mae Tabl 8.1 yn nodi canlyniadau'r dadansoddiad. Dengys y tabl y costau, y manteision a'r manteision net (h.y. manteision llai costau) y pennwyd eu gwerth ariannol sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r

¹Set o fanylebau a gymhwysir at ddimensiynau adeilad gwirioneddol prosiect arfaethedig ac a ddefnyddir i fodelu targedau perfformiad y caiff yr adeilad a'r manylebau adeilad gwirioneddol eu mesur yn eu herbyn yw'r 'adeilad tybiannol'.

newidiadau i Reoliadau 2010. Mae'r tabl hefyd yn dangos cost ymgyfarwyddo â'r diwygiadau.

Tabl 8.1: Crynodeb – Gwerth Presennol y costau, y manteision a'r manteision net sy'n gysylltiedig â chodiad mewn safonau effeithlonrwydd ynni yn Rhan L (£m)				
	Costau	Manteision	Manteision Net	<i>Lleihad mewn Allyriadau Nwyon Tŷ Gwydr (MtCO_{2e})</i>
Ymgyfarwyddo (Rhan L a Rhan F)	£2m	0	-£2m	0
Adeiladau Domestig Newydd	£266m	£432m	£166m	1.97
Adeiladau Domestig Presennol – Estyniadau	£21m	£22m	£1m	*
Adeiladau Annomestig Newydd	£60m	£75m	£15m	0.43

*Noder: llai na 0.01MtCO_{2e}

Manylion pellach y costau a'r manteision

- 8.5 Mae Tablau 8.2-8.5 yn rhoi dadansoddiad manylach o gostau a manteision pob un o'r newidiadau i Ran L a Rhan F o Reoliadau 2010.
- 8.6 Disgwylir i'r costau a'r manteision a nodwyd yn y dadansoddiad cael ei ddwyn gan wahanol bartïon. Bydd costau adeiladu cyfalaf yn gostwng i ddechrau ar y datblygwr adeiladu a disgwylir iddynt arwain at werthoedd tir llai neu gynnydd mewn prisiau tai. Disgwylir i gostau parhaus, fel costau amnewid, cynnal a chadw, ynni a thaliadau sefydlog ddisgyn ar naill ai berchennog y tŷ, y lletŷwr neu'r meddiannydd. Disgwylir i leihad effeithiau carbon a gwella ansawdd aer fod yn fuddiant i'r gymdeithas ehangach.

Tabl 8.2: Gwerth presennol costau newidiadau i bob adeilad preswyl (£m)		
	Annedd Newydd	Annedd bresennol – Estyniadau
	Rhan L	Rhan L
Costau cyfalaf	+ 134.16	+14.49
Costau amnewid	+ 132.25	+ 6.67
Costau cynnal a chadw	0	0
Costau ynni	- 24.81	-21.23
Costau taliadau sefydlog*	- 59.18	0
Costau carbon	- 336.60	-0.77
Costau ansawdd aer	- 11.84	-0.04
Costau net (heb gynnwys iechyd)	- 166.03	-0.87

*Noder: mae'r dadansoddiad yn tybio na fydd y diwygiadau i Ran L yn newid costau cynnal a chadw blynyddol nodweddiadol cartrefi h.y. tybir bod gan foeler nwy i gymharu gyda systemau gwresogi pypiau gwres o'r aer gostau cynnal a chadw amcangyfrifedig flynyddol tebyg.

**Noder: y costau sy'n gysylltiedig â thaliadau sefydlog a gyflwynir yn y dadansoddiad yw'r arbedion sy'n deillio o'r ffaith nad oes angen cyflenwi nwy i eiddo mwyach gan na chafodd boeler nwy ei osod ynddo. Mae'r lleihad hwn mewn taliadau sefydlog yn ychwanegol at y newid mewn costau ynni amcangyfrifedig.

Tabl 8.3: Lleihad mewn Allyriadau Nwyon Tŷ Gwydr o ganlyniad i newidiadau i bob adeilad preswyl (MtCO ₂ e)		
	Annedd Newydd	Annedd bresennol – Estyniadau
	Rhan L	Rhan L
Allyriadau nwyon tŷ gwydr (MtCO₂e)	-1.97	*

*Noder: llai na 0.01MtCO₂e

Tabl 8.4: Gwerth presennol costau newidiadau i adeiladau annomestig (£m)		
	Adeiladau Newydd Rhan L	Rhan L
		BACS
Costau cyfalaf	+ 31.40	+ 0.26
Costau amnewid	+ 28.70	0
Costau cynnal a chadw	+ 0.03	0
Costau ynni	- 0.21	- 0.49
Costau carbon	- 72.66	- 0.35
Costau ansawdd aer	- 2.56	- 0.01
Cost net	- 15.31	- 0.59

Tabl 8.5: Newidiadau i allyriadau nwyon tŷ gwydr o ganlyniad i newidiadau i adeiladau annomestig (MtCO _{2e})		
	Adeiladau Newydd Rhan L	Rhan L
		BACS
Allyriadau nwyon tŷ gwydr (MtCO_{2e})	- 0.43	*

*Noder: llai na 0.01MtCO_{2e}

Costau Ymgysfarwyddo

8.7 Aiff busnesau i gostau pontio gan y bydd angen i gyflogwyr dreulio amser yn ymgysfarwyddo â'r gofynion technegol newydd. Amcangyfrifir y bydd y costau ymgysfarwyddo fel a ganlyn:

- Disgwylir i Ran L – domestig – arwain at gostau ymgysfarwyddo yn cyfateb i £0.95m;
- Disgwylir i Ran L – annomestig – arwain at gostau ymgysfarwyddo yn cyfateb i £0.24m;
- Disgwylir i'r broses o bontio o'r Weithdrefn Asesu Safonol i'r Model Ynni Cartrefi arwain at gostau ymgysfarwyddo yn cyfateb i £0.28m;
- Disgwylir i newidiadau i'r Model Ynni Adeiladau Symlach (SBEM) - arwain at gostau ymgysfarwyddo yn cyfateb i £0.11m;
- Amcangyfrifir mai cyfanswm y costau ymgysfarwyddo yw £1.58m yn ôl y gwerth presennol, o'r rhain disgwylir amcangyfrif o £0.10m i'w achosi gan cyrff rheolaeth adeiladu fel costau hyfforddi.

8.8 Mae Tabl 8.6 yn nodi gwerth presennol y costau ymgysfarwyddo, sy'n cynnwys gwerth amser a chostau sy'n gysylltiedig â deall y newidiadau, megis DPP a chysiau hyfforddi.

Tabl 8.6: Gwerth Presennol costau ymgysfarwyddo sy'n gysylltiedig â'r newidiadau (£m)	
	Costau Ymgysfarwyddo (£m)
Rhan L, F – anheddau	0.95
Rhan L – annomestig	0.24
Pontio o'r Weithdrefn Asesu Safonol i'r Model Ynni Cartrefi	0.28
Newidiadau i'r Model Ynni Adeiladau Symlach	0.11
Cyfanswm	1.58

Casgliadau

8.9 Dengys Tabl 8.7 werth presennol net yr holl newidiadau.

Tabl 8.7: Gwerth Presennol Net y newidiadau arfaethedig	
	Gwerth Presennol Net (£m)
Annedd – Newydd	166
Annedd – Presennol – Estyniadau Ynni Adnewyddadwy	1
Annomestig – Newydd	15
Annomestig – Presennol	0
Annomestig – BACs	1
Costau Ymgysfarwyddo	-2

8.10 Mae'r asesiad effaith yn amcangyfrif y bydd pob un o'r newidiadau yn arwain at fanteision net i Gymru fel a ganlyn:

- Amcangyfrifir y bydd y newidiadau ar gyfer anheddau newydd yn arwain at fanteision net o £166m;
- Amcangyfrifir y bydd y newidiadau ar gyfer anheddau presennol yn arwain at fanteision net o £1m;
- Amcangyfrifir y bydd y newidiadau ar gyfer adeiladau annomestig newydd yn arwain at fanteision net o £15m.

8.11 Amcangyfrifir y bydd y costau ymgysfarwyddo yn £2m.

9. Cyd-destun Polisi

Argyfwng hinsawdd wedi'i ddatgan yng Nghymru

9.1 Yng Nghymru, mae Llywodraeth Cymru wedi datgan Argyfwng Hinsawdd. Mae Llywodraeth Cymru wedi gosod targed cyfreithiol gyfrwymol drwy Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 i gyrraedd allyriadau nwyon tŷ gwydr sero net erbyn 2050. Mae'r amgylchedd adeiledig yn gyfrifol am oddeutu 30% o allyriadau nwyon tŷ gwydr y DU,¹ felly mae datgarboneiddio adeiladau yn rhan allweddol o'r cynlluniau i gyflawni'r ymrwymiad sero net hwn. Fel y nodwyd yn y Strategaeth Gwres i Gymru², mae cyflawni'r targed sero net yn her ond mae hefyd yn gyfle i gyflawni canlyniadau gwell i'r bobl, y busnesau a'r amgylchedd yng Nghymru.

9.2 Caiff y gofynion effeithlonrwydd ynni lleiaf ar gyfer cartrefi ac adeiladau annomestig eu pennu drwy Ran L (Arbed tanwydd ac ynni) o Atodlen 1 a Rhan 6 o Reoliadau 2010. Yn 2022, cododd Llywodraeth Cymru y safonau o ran ynni ac awyru (Rhan L a Rhan F) ar gyfer cartrefi newydd a rhai presennol ac ar gyfer adeiladau annomestig newydd a phresennol, y mae disgwyl iddynt bellach gynhyrchu allyriadau carbon sylweddol is o

gymharu â'r rhai a adeiladwyd yn unol â safonau blaenorol 2014. Cynrychiolodd y codiad hwn mewn safonau gam pwysig tuag at amgylchedd adeiledig glanach, gwyrddach a mwy diogel.

- 9.3 Pan ymgynghorodd Llywodraeth Cymru ar y codiad arfaethedig i safonau ynni ac awyru 2022, nododd hefyd y bwriad i sicrhau gwelliannau pellach a chyflwyno safonau ynni mwy uchelgeisiol² y tu hwnt i'r rhai a roddwyd ar waith yn 2022 (sef y newidiadau hyn).
- 9.4 Hefyd, un o nodau safonau 2022 oedd peidio â rhoi datblygwyr dan anfantais os oeddent yn dymuno mabwysiadu dulliau gwresogi carbon isel o safbwynt gwariant cyfalaf wrth gyflawni targedau ynni 2022. Nododd Llywodraeth Cymru y bwriad i sicrhau gwelliannau pellach er mwyn rhoi amser i'r diwydiant baratoi, er enghraifft er mwyn rhoi amser i ddatblygwyr uwchsgilio mewn perthynas â systemau gwresogi carbon isel, gan fod disgwyl i'r safonau mwy uchelgeisiol olygu y byddai systemau gwresogi carbon isel yn dod yn rhan hanfodol o'r fanyleb mewn adeiladau newydd.

Mae gosod targedau sy'n ymwneud â pherfformiad ynni mewn rheoliadau adeiladu yn ffordd bwysig o leihau allyriadau carbon adeiladau.

- 9.5 Mae'r amgylchedd adeiledig yn gyfrifol am oddeutu 30% o allyriadau nwyon tŷ gwydr y DU.
- 9.6 Mae Polisi 45 o Sero Net Cymru yn ymrwymo Cymru i bennu safonau effeithlonrwydd ynni uwch ar gyfer adeiladau newydd drwy adolygu Rhan L (Arbed Tanwydd ac Ynni) o Reoliadau 2010.
- 9.7 Mae'r targedau seiliedig ar berfformiad a osodir drwy Reoliadau 2010 yn ffordd bwysig o sicrhau bod allyriadau carbon adeiladau newydd yn cael eu lleihau.
- 9.8 Mae rhannau penodol o'r diwydiant datblygu yn rhoi mesurau i leihau allyriadau carbon ar waith o'u gwirfodd, ond nid y diwydiant cyfan. Mae hyn i'w briodoli i nifer o rwystrau/anawsterau, a elwir yn fethiannau yn y farchnad, megis y ffaith nad yw cost newid yn yr hinsawdd yn cael ei hadlewyrchu'n llawn mewn prisiau ynni, diffyg gwybodaeth am gyfleoedd effeithlonrwydd ynni a'r ffaith nad oes fawr ddim cymhellion i wneud gwelliannau o ran effeithlonrwydd ynni.
- 9.9 Fodd bynnag, bydd cyflwyno rheoliadau ynglŷn â thargedau seiliedig ar berfformiad yn sicrhau bod y diwydiant cyfan yn cyrraedd y safonau gofynnol.

² [Adolygiad o Ran L o'r Rheoliadau Adeiladu | LLYW.CYMRU](#)

Amcanion polisi

- 9.10 Yr amcanion polisi a ystyrir yn yr asesiad hwn yw lleihau allyriadau carbon adeiladau drwy newidiadau i Ran L o Reoliadau 2010. At hynny, eu nod yw annog y newidiadau mewn manylebau, sgiliau a chadwyni cyflenwi sydd eu hangen i ysgogi arloesi a dysgu yn y sector. Bydd yr amcanion hyn yn ffurfio'r sail ar gyfer cyflwyno safon perfformiad o'r radd flaenaf sy'n ymgorffori systemau gwresogi carbon isel mewn cartrefi newydd.
- 9.11 Nod safon arfaethedig Rhan L 2026 yw adeiladu ar y codiad blaenorol yn 2022. Bydd y mwyafrif o'r adeiladau sy'n cael eu hadeiladu heddiw yn dal i fodoli yn 2050 a bwriad Llywodraeth Cymru yw rhoi safon ar waith i sicrhau bod adeiladau newydd yn addas ar gyfer y dyfodol ac na fydd angen gwneud gwaith pellach iddynt er mwyn cynhyrchu dim allyriadau carbon wrth i'r grid trydan ddatgarboneiddio.
- 9.12 Mae amcanion polisi hefyd yn cynnwys sicrhau y darperir systemau awyru digonol drwy newidiadau i Ran F o Reoliadau 2010 er mwyn cyd-fynd â gwaith adeiladu mwy aerglos, a anogir gan Ran L.

10. Asesu newidiadau polisi i safonau 2026

- 10.1 Mae'r asesiad hwn yn ystyried effaith diwygiadau i Ran L a Rhan F o Atodlen 1 i Reoliadau 2010. Asesir y diwygiadau mewn perthynas â'r sefyllfa wrthffeithiol (h.y. dim newid i safonau 2022).
- 10.2 Cyflwynwyd dau opsiwn yn asesiad effaith yr ymgynghoriad mewn perthynas â'r sefyllfa wrthffeithiol. O ganlyniad i adborth o'r ymgynghoriad, dewiswyd yr opsiwn a ffeifir, gyda rhai mân newidiadau er mwyn adlewyrchu'r ymatebion i'r ymgynghoriad.
- 10.3 Mae'r diwygiadau i Ran L a Rhan F a asesir yn cynnwys y canlynol:

Anheddau Newydd – newidiadau polisi

Safonau Rhan L ar gyfer Anheddau Newydd

- 10.4 Y codiad mewn safonau effeithlonrwydd ynni yn Rhan L.
- 10.5 At hynny, asesir dau newid penodol arall, fel a ganlyn:
- Newid i'r metrigau perfformiad presennol yr asesir anheddau newydd yn eu herbyn;
 - Diwygiadau i Ran L a Rhan F er mwyn gwella'r broses o gomisiynu ac archwilio gwasanaethau adeilad sefydlog mewn cartrefi newydd.

Anheddau Presennol – newidiadau polisi

Safonau Rhan L ar gyfer Anheddau Presennol

10.6 Codiad yn safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad yn Rhan L;

- Diwygiadau i Ddogfennau Cymeradwy L ac F er mwyn gwella prosesau comisiynu ac archwilio gwasanaethau adeilad sefydlog mewn cartrefi presennol;
- Gofyniad ar gyfer ynni adnewyddadwy mewn estyniadau sylweddol.

Adeiladau Annomestig Newydd – newidiadau polisi

Safonau Rhan L ar gyfer Adeiladau Annomestig Newydd

10.7 Codiad mewn safonau effeithlonrwydd ynni yn Rhan L.

10.8 At hynny, asesir dau newid penodol arall i Ran L, sef:

- Mandadu tystiolaeth ffotograffig er mwyn dangos cydymffurfiaeth, sy'n canolbwyntio ar feysydd risg uchel lle gallai ansawdd, newidiadau neu amnewidiadau adeiladu yn ystod y broses adeiladu effeithio ar y canlyniadau perfformiad a ragfynegwyd;
- Systemau rheoli awtomataidd adeilad (BACs) – newid cyfradd allbwn effeithiol leiaf system gwresogi neu aerdymheru gofod lle mae'n rhaid gosod BACs o 270kW i 180kW.

Adeiladau Annomestig Presennol – newidiadau polisi

Safonau Rhan L ar gyfer Adeiladau Annomestig Presennol

10.9 Codiad yn safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad yn Rhan L.

11. Dull Dadansoddol

11.1 Mae'r adran hon yn nodi'r prif gamau a'r ystyriaethau allweddol a ddefnyddiwyd i amcangyfrif effaith y newidiadau polisi.

11.2 Yn gryno, mae'r asesiad yn gwneud y canlynol:

- Amcangyfrif y costau ychwanegol i adeiladwyr a meddianwyr tai sy'n gysylltiedig â safonau 2026, ar ben y sefyllfa bresennol (fel y'i diffinnir gan safonau 2022), sef y sefyllfa wrthffeithiol.
- Amcangyfrif y manteision ychwanegol sy'n debygol o ddeillio o'r newidiadau, ar ben y sefyllfa bresennol;
- Didynnu'r costau ychwanegol o'r manteision ychwanegol er mwyn cyfrifo cost net y polisi.

Mathau o gostau a ystyrir yn yr asesiad

11.3 Mae'r dadansoddiad hwn yn asesu'r mathau canlynol o gostau sy'n gysylltiedig â'r newidiadau ar gyfer 'adeilad nodweddiadol' o gymharu â'r sefyllfa wrthffeithiol (safonau 2022):

- Costau cyfalaf;
- Costau cynnal a chadw;
- Costau amnewid.

11.4 Cyfrifir y costau fel a ganlyn:

- Mae costau yn cynnwys costau cyfalaf, costau cynnal a chadw a chostau amnewid;
- Mae'r holl gostau mewn prisiau cyfredol;
- Amcangyfrifwyd y costau am oes yr adeilad;
- Darperir amcangyfrifon o gostau gan AECOM;
- Ystyriwyd newidiadau mewn costau dros amser, o ganlyniad i wersi y rhagwelir y byddant yn cael eu dysgu yn y dyfodol. Mae'r dadansoddiad yn defnyddio'r un tybiaethau o ran cyfradd ddysgu ag a ddefnyddiwyd ar gyfer y dadansoddiad o Ran L yn Lloegr.³

Mathau o fanteision a ystyrir yn yr asesiad

11.5 Asesir dau fath o fantais yn y dadansoddiad, sef:

- Y Defnydd o Ynni – lleihad yn y defnydd o ynni o ganlyniad i well effeithlonrwydd ynni;
- Manteision amgylcheddol – lleihad mewn allyriadau carbon a gwelliannau mewn ansawdd aer;

11.6 Cyfrifir y manteision fel a ganlyn:

- Y defnydd o ynni – fe'i amcangyfrifwyd gan AECOM ar gyfer nwy, trydan o'r grid a thrydan a gynhyrchir gan anheddau neu a allforir i'r grid. Mae'r defnydd o ynni yn cael ei fodelu ar gyfer yr adeilad cyfan gan ddefnyddio'r Model Ynni Cartrefi a'r Model Ynni Adeiladau Symlach ar gyfer y mathau o adeiladau nodweddiadol gan ddefnyddio'r fanyleb adeilad tybiannol 2026 o'i gymharu â'r gwrthffeithiol (safonau 2022);
- Costau ynni, allyriadau nwyon tŷ gwydr ac ansawdd aer – pennwyd eu gwerth gan ddefnyddio Canllawiau Atodol Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF: Valuation of energy use and greenhouse gas emissions for appraisal (diweddarwyd Tachwedd 2023);

³ Rhan L Lloegr asesiad effaith domestig – Para 7.17

Mathau o annedd breswyl a ystyrir yn yr asesiad

11.7 Mae'r asesiad yn seiliedig ar y diffiniadau o bedwar math safonol o annedd, sef⁴:

- Tŷ Sengl (cyfanswm arwynebedd llawr o 117m²);
- Tŷ Pâr (cyfanswm arwynebedd llawr o 84m²);
- Tŷ Teras (cyfanswm arwynebedd llawr o 84m²);
- Bloc o Fflatiau (gan dybio bod 32 o fflatiau ym mhob bloc) (fflat un wedd ag un ystafell wely â chyfanswm arwynebedd llawr o 50m² a fflat gornel â dwy ystafell wely â chyfanswm arwynebedd llawr o 70m²).

Mathau o adeiladau annomestig a ystyrir yn yr asesiad

11.8 Mae'r asesiad yn seiliedig ar y diffiniadau o 10 math safonol o adeilad annomestig, sef:

- Ysgol Gynradd (2,379m²);
- Swyddfa – Wedi'i Hawyru'n Naturiol (1,080m²);
- Swyddfa – Wedi'i Haerdymheru (2,160m²);
- Gwesty (1,087m²);
- Ysgol Uwchradd (8,013m²);
- Warws o Faint Canolig (1,200m²);
- Warws Mawr (5,262m²);
- Canolfan Iechyd (2,089m²);
- Adeilad amlbreswyl (annomestig) (2,374m²);
- Manwerthu (1,250m²).

Cyfnod arfarnu

11.9 Asesir costau a manteision dros gyfnod o 70 mlynedd (2027-2096) fel a ganlyn:

- Asesir costau dros oes dybiedig 60 mlynedd pob adeilad a adeiladwyd yn ystod y cyfnod polisi 10 mlynedd. Mae costau adeiladu cychwynnol yn cael eu hasesu ar gyfer adeiladau a adeiladwyd yn ystod y cyfnod polisi 10 mlynedd a chostau parhaus, megis costau cynnal a chadw, amnewid ac ynni, yn cael eu hasesu dros oes 60 mlynedd yr adeilad;
- Asesir manteision dros oes dybiedig pob adeilad, sef 60 mlynedd, a gaiff ei adeiladu yn ystod y cyfnod polisi o 10 mlynedd.

⁴ Mae'r dadansoddiad yn defnyddio mathau a meintiau adeiladau sy'n cyd-fynd â'r adeiladau cynrychioliadol a ddefnyddir yn dadansoddiad effaith England Future Homes Standard a Future Building Standard.

Dilyniant y cyfrifiadau

- 11.10 Asesir costau a manteision yn gyntaf ar gyfer pob un o'r mathau o adeilad.
- 11.11 Yna, cyfrifir costau a manteision y newidiadau ledled Cymru drwy luosi costau a manteision pob math o adeilad â'r stoc amcangyfrifedig, neu nifer y tai newydd a gwblheir dros gyfnod o 10 mlynedd ar gyfer pob un o'r mathau o anheddau (gweler Atodiad A ar gyfer y ffigurau a ddefnyddiwyd ar gyfer tai newydd a gwblheir).

Y cyfraddau disgownt a ddefnyddiwyd

- 11.12 Caiff y canlyniadau eu cyflwyno yn nhermau gwerth presennol gan ddefnyddio cyfraddau disgownt safonol Trysorlys EF:
- 3.5% am y 30 mlynedd cyntaf a 3.0% am y blynyddoedd dilynol.

12. Anheddau Newydd

Safonau polisi ar gyfer anheddau newydd

Safonau Rhan L ar gyfer Anheddau Newydd

- 12.1 Ystyrir bod yr elfennau canlynol yn sicrhau gwelliannau mewn safonau effeithlonrwydd ynni mewn anheddau newydd:
- Pymphiau gwres o'r aer;
 - Systemau awyr mecanyddol datganolog (dMEV);
 - Aerglosrwydd gwell;
 - Cynnydd yn nifer yr araeau ffotofoltäig solar a osodir;
- 12.2 At hynny, asesir dau newid penodol arall i Ran L, sef:
- Newid i'r metrigau perfformiad presennol yr asesir anheddau newydd yn eu herbyn;
 - Diwygiadau i wella'r broses o gomisiynu ac archwilio gwasanaethau adeilad sefydlog mewn anheddau newydd.

Effeithiau'r newidiadau polisi ar anheddau newydd a sut y cawsant eu cyfrifo

Effeithiau fesul annedd (prisiau 2024)

Tabl 12.1: isod yn dangos cost gyfalaf amcangyfrifedig adeiladau a adeiladwyd yn ôl safon 2022 a safon 2026.			
	Safonau 2022	Safonau 2026	Gwahaniaeth
Teras	£128,100	£133,600	+£5,600
Tŷ Pâr	129,700	£135,700	+£6,000
Tŷ Sengl	£226,700	£234,500	+£7,800
Bloc o fflatiau	£3,196,800	£3,299,900	+£103,100

- 12.3 Mae'r tabl yn dangos y bydd y polisi yn arwain at gost adeiladu ychwanegol ar gyfer tai a adeiladwyd yn ystod y cyfnod arfarnu, yn amrywio o £5,600 a £7,800.
- 12.4 Mae'r mwyafrif (+83% i 84%) o'r costau ychwanegol yn gysylltiedig â newidiadau i'r system wresogi (newid o foeler nwy i bympiau gwres o'r aer). Mae newidiadau eraill sy'n arwain at gostau cyfalaf ychwanegol yn cynnwys y paneli ffotofoltäig solar ychwanegol (+11% i 14%), newidiadau i awyru ag aerglosrwydd adeiladau (+2% i 4%) a newidiadau i berfformiad goleuadau (+1%).
- 12.5 Mae'r elfennau o'r adeilad y disgwylir iddynt newid, o ganlyniad i safonau 2026 o'i gymharu â safonau 2022, fel arfer yn cael eu disodli bob 15-25 mlynedd. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y gost ychwanegol o ddisodli'r elfennau manyleb uwch o'i gymharu â'r elfennau a ddefnyddir ar gyfer safonau 2022. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif bod gwerth presennol dros oes yr adeilad o'r gost ychwanegol o ailosod yr elfennau hyn yn debyg iawn i'r gwahaniaeth cost cyfalaf o osod yr elfennau yn yr adeilad i ddechrau (e.e. £5,500 ychwanegol o gostau amnewid dros oes yr adeilad ar gyfer tai teras o'i gymharu â safonau 2022).
- 12.6 Nid yw'r dadansoddiad yn rhagweld newid sylweddol yn y costau cynnal a chadw ar gyfer yr adeiladau. Bydd angen gwasanaethu a chynnal a chadw yn rheolaidd ar y ddau fath o system wresogi, ac amcangyfrifir eu bod yn £100 y flwyddyn.
- 12.7 Mae Tabl 12.2 isod yn dangos y newid yn y defnydd o ynni rheoledig rhwng y ddwy safon ar gyfer tŷ pâr. Mae hyn yn cynrychioli'r ynni a ddefnyddir gan elfennau sy'n cael eu rheoleiddio gan Ran L a Rhan F o'r rheoliadau adeiladu. Mae'r newidiadau ar gyfer mathau eraill o anheddau yn dangos patrwm tebyg.

Tabl 12.2: Newid yn y defnydd o ynni (Tŷ pâr) – KWh/yf			
	Safonau 2022	Safonau 2026	Gwahaniaeth
Nwy	5,514	0	- 5,514
Trydan o'r grid	276	1,981	+1,705
Trydan wedi'i allforio	1,981	3,071	+1,090

12.8 Mae'r tabl yn dangos y ddisgwyllir i annedd tŷ pâr nodweddiadol a adeiladwyd i safonau 2026 leihau'r defnydd o nwy 5,500 KWh y flwyddyn o'i gymharu ag un a adeiladwyd i safon 2022 ac i gynyddu'r defnydd o drydan o'r grid gan 1,700KWh y flwyddyn. Yn ogystal, mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y bydd yr annedd yn gallu allforio 1,100KWh yn ychwanegol o drydan a gynhyrchir gan y paneli solar ond nad yw'n cael ei ddefnyddio o fewn yr eiddo. O ystyried na fydd angen unrhyw gyflenwad nwy ar yr eiddo o dan safonau 2026, bydd arbediad hefyd o beidio â gosod a chynnal a chadw seilwaith nwy (ystyrir hyn yn y dadansoddiad trwy dâl sefydlog llai).

12.9 Disgwyllir i'r defnydd cynyddol o drydan a'r defnydd llai o nwy o dan safonau 2026 arwain at ostyngiad sylweddol mewn allyriadau carbon ac effeithiau cysylltiedig ar ansawdd aer, yn bennaf oherwydd bod disgwyl i allyriadau carbon ar gyfer trydan ostwng. Mae amcanestyniadau'r Trysorlys EF yn tybio bod disgwyl i'r allyriadau carbon (kgCO₂e fesul KWh) ar gyfer trydan yn gostwng o 0.191kgCO₂e fesul KWh yn 2026 i 0.001kgCO₂e fesul KWh yn 2045. Mewn cyferbyniad, disgwyllir i'r allyriadau carbon o nwy aros yn gyson at oddeutu 0.183kgCO₂e fesul KWh dros y cyfnod.

12.10 Mae hyn yn golygu y disgwyllir i'r allyriadau carbon sy'n gysylltiedig â thŷ pâr a adeiladwyd yn ôl safonau 2026 o'i gymharu â safonau 2022 fod 600kg yn llai y flwyddyn yn 2026, gan wella i 900kg yn llai y flwyddyn yn 2045.

Rhan L 2026: amcangyfrifir y bydd gwella safonau effeithlonrwydd ynni yn arwain at y canlynol:

12.11 Costau:

- Costau cyfalaf, costau amnewid a chostau cynnal a chadw ychwanegol sy'n cyfateb i £266.40m yn ôl y gwerth presennol (net o'r sefyllfa wrthffeithiol):

12.12 Manteision:

- Lleihad mewn costau ynni (gan gynnwys taliadau sefydlog) sy'n cyfateb i £83.98m yn ôl y gwerth presennol
- Mwy o fanteision cymdeithasol (sy'n deillio o leihad mewn allyriadau carbon a gwell ansawdd aer) sy'n cyfateb i £348.45m yn ôl y gwerth presennol dros y cyfnod arfarnu.

12.13 Sy'n arwain at fantais bolisi net yn ôl y gwerth presennol o £166.03m.

12.14 Mae Tabl 12.1 yn rhoi dadansoddiad o werth presennol costau'r newidiadau i Ran L ar gyfer adeiladau preswyl newydd (£m).

Tabl 12.3: Gwerth presennol costau'r newidiadau i Ran L ar gyfer adeiladau preswyl newydd (£m)	
	Ffotofoltäig (£m)
Costau cyfalaf	+ 134.16
Costau amnewid	+ 132.25
Costau cynnal a chadw	0.00
Costau ynni	- 24.81
Costau taliadau sefydlog	- 59.18
<i>Costau carbon</i>	- 336.60
Costau ansawdd aer	- 11.84
Costau Net	- 166.03
<i>Allryiadau Nwyon Tŷ Gwydr (MtCO₂e)</i>	-1.97

Manteision heb eu mesur

12.15 Mae safonau 2026 hefyd yn cynnwys gwelliannau i systemau awyru. Mae'r costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â chynnwys systemau awyru mecanyddol mewn annedd newydd o gymharu â ffaniau echdynnu ysbeidiol a holltau awyru wedi'u cynnwys yn y dadansoddiad. Disgwylir i systemau awyru mecanyddol sicrhau awyru gwell mewn anheddau.

12.16 Mae manteision sicrhau awyru digonol mewn anheddau yn cynnwys llai o risg o ddŵr anwedd, llwydni a llygredd aer y tu mewn i'r annedd. Gall lleihau'r risgiau hyn wella iechyd preswylwyr yr anheddau. Fodd bynnag, nid yw'r manteision iechyd sy'n deilio o newidiadau i'r safon awyru wedi'u rhoi mewn i werth ariannol, am nad yw'r dadansoddiad wedi nodi tystiolaeth berthnasol sy'n ddigon cadarn i ategu tybiaethau i gyfrifo'r gostyngiad yn y risg o ddwr anwedd, llwydni a llygredd aer o'i gymharu â'r gwrthffeithiol.

Costau uned a ddefnyddiwyd yn y cyfrifiadau

12.17 Mae Tabl 12.4 yn rhoi crynodeb o'r costau a'r tybiaethau ynglŷn â'r defnydd o ynni fesul adeilad a ddefnyddiwyd yn y cyfrifiadau ar gyfer safonau 2022 (y sefyllfa wrthffeithiol) a safonau 2026.

Tabl 12.4: Costau uned Elfennau o Adeiladau Newydd a Reoleiddir gan Ran L					
Cyfeiriad		Cost Adeiladu / Uned (prisiau 2024)	Y Galw am Ynni yn ôl y Math o Danwydd (kWh/bl/uned)		
Cyfeiriad Adeilad	Math o adeilad		Nwy	Trydan o'r Grid	Trydan a Gynhyrchir
Safonau 2022	Tŷ Sengl	£226,678	9,157	304	2,581
Safonau 2026	Tŷ Sengl	£234,524	-	2,859	3,993
Safonau 2022	Tŷ Pâr	£129,735	5,514	276	1,981
Safonau 2026	Tŷ Pâr	£135,730	-	1,981	3,071
Safonau 2022	Tŷ Canol Teras	£128,061	4,842	273	1,982
Safonau 2026	Tŷ Canol Teras	£133,624	-	1,862	3,087
Safonau 2022	Bloc o Fflatiau	£3,196,800	44,416	2,632	7,939
Safonau 2026	Bloc o Fflatiau	£3,299,875	-	20,882	12,651

Ffynhonnell: Ymgwymerwyd â'r gwaith modelu ynni adeiladau gan ddefnyddio'r Model Ynni Cartrefi. Darparodd AECOM ddata costau cyfalaf a chostau cylchred oes cyfredol ar gyfer Cymru yn seiliedig ar fanylebau adeiladau tybiannol gan ddefnyddio cost adeilad sylfaenol gan BCIS a phrisiau ar gyfer yr elfennau adeiladu sy'n wahanol.

Tybiaethau Gwrthffeithiol

12.18 Mae'r dadansoddiad o gostau a manteision y polisi yn cynnwys amcangyfrif o nifer yr adeiladau a fyddai wedi cael eu hadeiladu i'r safonau newydd heb y newidiadau polisi. Mae'r amcangyfrif yn seiliedig ar ddadansoddiad o'r nifer cofnodedig o adeiladau a gwblhawyd yn ddiweddar sydd â phympiau gwres a chan ddefnyddio data ar dueddiadau i ragweld sut y gallai hyn newid dros y cyfnod arfarnu.

12.19 Mae'r dadansoddiad hwn yn amcangyfrif bod tua 35% o anheddau newydd yn cael eu hadeiladu i fanyleb sy'n bodloni safonau 2026 o dan y gwrthffeithiol (yn bennaf o ran gosodiadau pwmp gwres), y disgwylir i'r

ffigur hwn gynyddu i 40% erbyn diwedd y cyfnod arfarnu heb y newidiadau polisi.

Newidiadau eraill (na phenhwyd eu gwerth ariannol) ar gyfer Anheddau Newydd

Newid i'r metrigau perfformiad presennol.

- 12.20 Bydd costau ymgysylltydd yn gysylltiedig â phontio i'r Model Ynni Cartrefi. Mae'r dadansoddiad wedi amcangyfrif y costau sy'n gysylltiedig ag ymgysylltydd â'r dull modelu newydd a gyflwynir yn Adran 10 o'r adroddiad hwn.
- 12.21 Y disgwyl yw y bydd angen casglu a pharatoi mwy o ddata ar gyfer y Model Ynni Cartrefi o gymharu â'r dull modelu presennol. Fodd bynnag, nid yw'r model wedi'i gwblhau eto ac, felly, er y gallai fod costau parhaus ychwanegol yn gysylltiedig â'r Model Ynni Cartrefi o gymharu â'r sefyllfa wrthffeithiol, nid yw'r costau hyn wedi'u cyfrifo yn yr asesiad hwn.

Diwygiadau i Ran L a Rhan F er mwyn gwella'r broses o gomisiynu ac archwilio gwasanaethau adeilad sefydlog mewn cartrefi newydd.

- 12.22 Disgwylir i'r newidiadau arwain at gost ychwanegol fach o ganlyniad i fuddsoddi mewn cyfarpar newydd er mwyn cynnal profion system ar gyfraddau llif aer. Fodd bynnag, dylai'r profion hyn fod yn gyflymach i'w cwblhau ac, felly, ni ddigwylir unrhyw newid sylweddol i gyfanswm cost y gwaith o gomisiynu ac archwilio gwasanaethau adeilad sefydlog.

13. Anheddau Presennol

Safonau polisi ar gyfer anheddau presennol

Safonau Rhan L a Rhan F ar gyfer anheddau presennol

- 13.1 Ystyrir bod yr elfennau canlynol yn sicrhau gwelliannau mewn safonau effeithlonrwydd ynni ar gyfer anheddau presennol:
- Codiad yn safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad yn Rhan L;
 - Diwygiadau i Ddogfennau Cymeradwy L ac F er mwyn gwella'r broses o gomisiynu ac archwilio gwasanaethau adeilad sefydlog mewn cartrefi newydd;
 - Gofyniad i gynnwys ynni adnewyddadwy ar gyfer estyniadau sylweddol.

Effeithiau cynigion polisi ar gyfer anheddau presennol a sut y cawsant eu cyfrifo

Rhan L – amcangyfrifir y bydd codiad yn safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad yn arwain at y canlynol:

- 13.2 Bydd y polisi yn cynyddu'r safon perfformiad ofynnol ar gyfer rhai gwasanaethau adeilad. Mae dadansoddiad technegol o'r newidiadau yn dangos y bydd y codiad yn cysoni'r safonau ag arfer diwydiant. Felly, nid yw'r dadansoddiad yn tybio y bydd y newid yn arwain at gostau a manteision ychwanegol net sylweddol o gymharu â'r sefyllfa wrthffeithiol h.y. yr hyn y mae'r diwydiant eisoes yn ei wneud.

Diwygiadau i Ddogfennau Cymeradwy L ac F er mwyn gwella'r broses o gomisiynu ac archwilio gwasanaethau adeilad sefydlog mewn cartrefi newydd.

- 13.3 Mae'r dadansoddiad technegol yn dangos y bydd y diwygiadau yn newid y ffordd y caiff rhai systemau awyru mecanyddol eu comisiynu yn bennaf. Bydd y newidiadau yn golygu y bydd angen i rai gosodwyr fuddsoddi mewn cyfarpar newydd er mwyn comisiynu'r systemau. Wrth gynnal profion cyfradd llif aer, dylid profi a chomisiynu systemau awyru mecanyddol gan ddefnyddio cyflau llif modur wedi'u calibradu yn hytrach nag anemomedrau â llafnau sy'n cylchdroi sydd â chyflau. Yn seiliedig ar brisiau cyfredol, byddai cwfl llif modur wedi'i galibradu yn costio tua £2,800, tra byddai anemomedrau â llafnau sy'n cylchdroi â chyflau yn costio tua £650. Mae hyn yn cyfateb i gynnydd o oddeutu £2,150 mewn costau cyfalaf i beirianwyr comisiynu, y bydd yn rhaid ei dalu bob 10 mlynedd ar gyfartaledd. Mae'r cynnydd hwn yn dibynnu'n fawr ar ba mor aml y defnyddir y cyfarpar â'r gofal a gymerir wrth ei ddefnyddio.
- 13.4 Y gost flynyddol sy'n gysylltiedig â chalibradu cyflau llif modur wedi'u calibradu yw £175 i beirianwyr comisiynu, sy'n gynnydd o £40 o gymharu â chost calibradu anemomedrau â llafnau sy'n cylchdroi, sef £135. Fodd bynnag, er bod angen cyfarpar drutach ar ei gyfer, mae angen llawer llai o amser i baratoi a chynnal asesiad ar gyfer cwfl llif modur o gymharu ag anemomedr â llafnau sy'n cylchdroi.
- 13.5 Mae'r diwydiant eisoes yn symud tuag at ddefnyddio cyflau llif modur. Amcangyfrifodd Asesiad Effaith y Cam Ymgynghori ar Safonau Cartrefi'r Dyfodol yn Lloegr fod tua 25% o beirianwyr comisiynu eisoes wedi uwchraddio i gyflau llif modur ac y byddai'r nifer hwn yn cynyddu yn y dyfodol p'un a roddir y polisi hwn ar waith ai peidio.
- 13.6 Yn olaf, oherwydd yr heriau technegol sy'n gysylltiedig ag ôl-osod systemau awyru mecanyddol mewn eiddo hŷn, mae'n annhebygol y bydd y polisi yn arwain at gostau ychwanegol sylweddol ar gyfer anheddau presennol.
- 13.7 Mae'r dadansoddiad hwn yn cynnwys costau ymgyfarwyddo i'r diwydiant ddeall y newidiadau polisi. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y pwyntiau a

nodwyd uchod, ni ddisgwylir i'r newid i'r ffordd y caiff systemau awyru mecanyddol eu comisiynu arwain at gost ychwanegol i berchnogion tai.

Gofyniad ar gyfer ynni adnewyddadwy mewn estyniadau sylweddol

13.8 Mae'r elfen hon o'r polisi yn ei gwneud yn ofynnol i dechnolegau ynni adnewyddadwy gael eu gosod mewn estyniadau sydd ag arwynebedd llawr o fwy na 40m². Dangosir costau a manteision hyn yn Nhabl 13.1 a chawsant eu cyfrifo fel a ganlyn.

Parthed nifer yr adeiladau sydd o fewn cwmpas y polisi

13.9 Parthed nifer yr estyniadau y flwyddyn sydd o fewn cwmpas y polisi:

- Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y caiff 740 o estyniadau ag arwynebedd llawr o fwy na 40m² sydd o fewn cwmpas y polisi eu hadeiladu bob blwyddyn;
- Mae hyn yn seiliedig ar y dybiaeth y bydd 0.5% o anheddau yng Nghymru yn adeiladu estyniad bob blwyddyn ac y bydd 10% o'r estyniadau o fewn cwmpas y polisi.

13.10 Parthed costau:

- Tybir y bydd 740 o estyniadau y flwyddyn o fewn cwmpas y polisi;
- Gyda phob estyniad yn gosod system ffotofoltäig solar 2kW ar gost o £3,700 (prisiau 2024);
- Amcangyfrifir mai cyfanswm y costau cyfalaf a chostau amnewid o'r systemau wedi'u gosod dros gyfnod polisi 10 mlynedd sy'n gysylltiedig â'r rhain yw £21.16m yn ôl y gwerth presennol.

13.11 Parthed manteision:

- Amcangyfrifir y bydd y mesurau hyn yn sicrhau lleihad o £21.23m mewn costau ynni;
- Amcangyfrifir y bydd y mesurau hefyd yn sicrhau gwelliannau amgylcheddol gwerth £0.81m.

13.12 Gyda'i gilydd, mae'r amcangyfrifon hyn yn arwain at fantais bolisi net o £0.87m yn ôl y gwerth presennol.

13.13 Mae Tablau 13.1 a 13.2 yn rhoi rhagor o fanylion am y metrigau a'r tybiaethau a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad.

13.14 Dengys Tabl 13.1 y tybiaethau o ran cost.

Tabl 13.1: Gwerth presennol costau sy'n gysylltiedig â'r newidiadau i Ran L ar gyfer anheddau preswyl presennol (£m)

	Estyniadau – Ynni Adnewyddadwy
Costau cyfalaf	+ 14.49
Costau amnewid	+ 6.67
Costau cynnal a chadw	-
Costau ynni	- 21.23
Costau carbon	- 0.77
Costau ansawdd aer	- 0.04
Costau net (heb gynnwys effeithiau ar iechyd)	- 0.87
<i>Allryiadau Nwyon Tŷ Gwyrdr (MtCO_{2e})</i>	- 0.003

13.15 Dengys Tabl 13.2 y tybiaethau o ran ynni fesul annedd a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad.

Tabl 13.2: Y Galw am Ynni yn ôl y Math o Danwydd (kWh/bl/uned) a'r gost

		Y Defnydd o Ynni (trydan) kWh	Ynni a Allforir (trydan) kWh	Cost Cyfalaf
Estyniad	Safonau 2026 ar gyfer estyniadau – newid net o gymharu â'r sefyllfa wrthffeithiol	-604	+848	£3,749

14. Adeiladau Annomestig Newydd

Safonau polisi ar gyfer adeiladau annomestig newydd

14.1 Ystyrir bod yr elfennau canlynol yn sicrhau gwelliannau mewn safonau effeithlonrwydd ynni mewn adeiladau annomestig newydd:

- Cynnydd mewn effeithlonrwydd goleuadau;
- System wresogi carbon isel;
- Gofyniad ar gyfer arwynebedd ffotofoltäig solar sy'n cyfateb i 40% o arwynebedd y to (ar gyfer adeiladau wedi'u goleuo o'r ochr) neu 60% (ar gyfer adeiladau wedi'u goleuo o'r top).

14.2 Bydd hefyd angen darparu tystiolaeth ffotograffig er mwyn dangos cydymffurfiaeth, gan ganolbwyntio ar feysydd risg uchel lle gallai ansawdd, newidiadau neu amnewidiadau adeiladu yn ystod y broses adeiladu effeithio ar y canlyniadau perfformiad a ragfynegydd.

Effeithiau newidiadau polisi i Ran L ar gyfer adeiladau annomestig newydd a sut y cawsant eu cyfrifo

14.3 Mae gwerth presennol amcangyfrifedig y costau a'r manteision sy'n gysylltiedig â'r newidiadau polisi i Ran L fel a ganlyn.

14.4 Parthed costau:

- Cynnydd o £31m mewn costau cyfalaf;
- Cynnydd o £29m mewn costau amnewid/cynnal a chadw;

14.5 Parthed manteision;

- Lleihad o £0.2m mewn costau ynni.
- Effeithiau gwerth £75m o ran lleihau allyriadau carbon a gwella ansawdd aer;

14.6 Gyda'i gilydd, cyfanswm gwerth y manteision ychwanegol net a fydd yn deillio o'r newidiadau yw £15m.

14.7 Mae Tabl 14.1 yn rhoi manylion pellach.

Tabl 14.1: Gwerth presennol costau'r newidiadau i Ran L ar gyfer adeiladau annomestig newydd (£m)	
	Rhan L
Costau cyfalaf	+ 31.40
Costau amnewid	+ 28.70
Costau cynnal a chadw	+ 0.03
Costau ynni	- 0.21
Costau carbon	- 72.66
Costau ansawdd aer	- 2.56
Cost Net	- 15.31
<i>Allyriadau Nwyon Tŷ Gwydr (MtCO₂e)</i>	- 0.43

Costau uned a ddefnyddiwyd yn y cyfrifiadau

14.8 Dengys Tabl 14.2 y tybiaethau o ran costau uned fesul adeilad a ddefnyddiwyd yn y cyfrifiadau ar gyfer safonau 2022 a safonau 2026.

Tabl 14.2: Costau Uned ar gyfer Adeiladau Newydd Rhan L

Cyfeiriad		Cost Adeiladu / Uned (prisiau 2024)	Y Galw am Ynni yn ôl y Math o Danwydd (kWh/bl/uned)		
Polisi	Math o adeilad		Nwy	Trydan o'r Grid	Trydan a Gynhyrchir
Safonau 2022	Ysgol Gynradd	£6,242,496	74,841	16,555	25,897
Safonau 2026	Ysgol Gynradd	£6,451,328	0	29,343	52,633
Safonau 2022	Swyddfa (Wedi'i Hawyru'n Naturiol)	£2,694,600	31,578	5,387	13,886
Safonau 2026	Swyddfa (Wedi'i Hawyru'n Naturiol)	£2,766,623	0	11,112	22,808
Safonau 2022	Swyddfa (wedi'i haerdymheru)	£4,376,160	26,340	35,192	19,272
Safonau 2026	Swyddfa (wedi'i haerdymheru)	£4,478,773	0	60,201	16,960
Safonau 2022	Gwesty	£2,681,629	259,526	13,330	9,699
Safonau 2026	Gwesty	£2,762,300	0	100,780	11,639
Safonau 2022	Ysgol Uwchradd	£20,617,449	345,724	54,639	79,064
Safonau 2026	Ysgol Uwchradd	£21,284,158	0	143,483	136,720
Safonau 2022	Warws o Faint Canolig	£1,089,600	203,646	6,876	14,537
Safonau 2026 (Pymplau Gwres o'r Aer)	Warws o Faint Canolig	£1,221,346	0	42,910	47,482
Safonau 2026 (Trydan Uniongyrchol)	Warws o Faint Canolig	£1,163,725	0	142,555	45,196
Safonau 2022	Warws Mawr	£3,925,452	558,346	29,466	64,432
Safonau 2026 (Pymplau Gwres o'r Aer)	Warws Mawr	£4,479,351	0	127,553	269,871
Safonau 2026 (Trydan Uniongyrchol)	Warws Mawr	£4,249,975	0	318,679	198,712
Safonau 2022	Canolfan Iechyd	£5,805,331	53,528	16,377	20,900
Safonau 2026	Canolfan Iechyd	£5,965,452	0	25,095	52,348
Safonau 2022	Amlbreswyl	£5,011,514	110,983	26,904	21,182
Safonau 2026	Amlbreswyl	£5,136,342	0	69,256	18,641
Safonau 2022	Manwerthu	£3,346,250	15,862	66,208	11,153
Safonau 2026	Manwerthu	£3,499,176	0	50,472	39,260

Ffynhonnell: Ymgwymerwyd â'r gwaith modelu ynni adeiladau gan ddefnyddio'r Model Ynni Adeiladau Symlach. Darparodd AECOM ddata costau cyfalaf a chostau cylchred oes cyfredol ar gyfer Cymru yn seiliedig ar fanylebau adeiladau tybiannol gan ddefnyddio cost adeilad sylfaenol gan BCIS a phrisiau ar gyfer yr elfennau adeiladu sy'n wahanol.

- 14.9 Mae'r gost ychwanegol i fodloni safonau 2026 ar gyfer pob un o'r adeiladau yn deillio o newidiadau i fanyleb y system wresogi, goleuadau a gofynion paneli solar ffotofoltäig. Disgwylir i effaith gronol y newidiadau hyn ychwanegu rhwng 2% a 3% at gost adeiladu'r rhan fwyaf o adeiladau annomestig (ac eithrio warysau) o'i gymharu â safonau 2022. Ar gyfer warysau, amcangyfrifir y bydd cydymffurfio â safonau 2026 yn cynyddu costau adeiladu rhwng 7% a 14% yn dibynnu ar y math o system wresogi a ddefnyddir.
- 14.10 Mae'r newidiadau rhwng safonau 2022 a 2026 yn effeithio ar gostau adeiladu ar gyfer y mathau o adeiladau yn wahanol.
- Ar gyfer y rhan fwyaf o fathau o adeiladau (ac eithrio warysau ac unedau manwerthu), mae'r mwyafrif o gostau ychwanegol fesul adeilad (rhwng 51% ac 83%) yn deillio o'r newid i ofynion y system wresogi. Tra fod newid i ofynion solar ffotofoltäig yn cyfrifo am hyd at 38% o'r costau adeiladu ychwanegol a newidiadau i'r fanyleb goleuadau yn ffurfio rhwng 9% a 17% o'r costau ychwanegol.
 - Ar gyfer warysau ac adeiladau manwerthu, mae solar ffotofoltäig yn cynrychioli'r mwyafrif (rhwng 55% ac 81%) o'r gost ychwanegol, gyda newidiadau i'r system wresogi yn cynrychioli hyd at 35% o'r costau ychwanegol a newidiadau i'r fanyleb goleuadau yn ffurfio rhwng 9% a 17% o'r costau ychwanegol.
- 14.11 Mae'r modelu ynni yn dangos y bydd y newid mewn safonau ar gyfer pob math o adeiladau yn arwain at ostyngiad net yn y defnydd o ynni (KWh/yf). Mae'r dadansoddiad hefyd yn dangos y bydd y mwyafrif o fathau o adeiladau yn cynyddu'r faint o drydan a gynhyrchir o solar ffotofoltäig y gellir ei allforio bob blwyddyn. Ar gyfer pob math o adeiladau, bydd y newidiadau hyn yn arwain at ostyngiad yn yr allyriadau CO₂e blynyddol.

Tybiaethau Gwrthffeithiol

- 14.12 Mae'r dadansoddiad o'r costau a'r manteision yn cynnwys amcangyfrif o nifer yr adeiladau a fyddai wedi cael eu hadeiladu i'r safonau newydd heb y newidiadau polisi. Mae'r amcangyfrif yn seiliedig ar ddadansoddiad o ddata EPC Cymru a Lloegr a chynlluniau strategol sawl datblygwr mawr.
- 14.13 Dengys y dadansoddiad hwn fod tua 30% o warysau, 42% o swyddfeydd/safleoedd manwerthu a 72% o ysgolion/gwestai/canolfannau iechyd yn cael eu hadeiladu yn unol â manylbau safonau 2026 ar hyn o bryd.
- 14.14 Disgwylir i'r ffigurau hyn gynyddu i 56% o warysau (+26 o bwyntiau canrannol), 60% o swyddfeydd/safleoedd manwerthu (+18 o bwyntiau

canrannol) a 90% o ysgolion/gwestai/canolfannau iechyd (+18 o bwyntiau canrannol) erbyn diwedd y cyfnod arfarnu.

Newidiadau Eraill

Tystiolaeth ffotograffig

- 14.15 Mae'r polisi yn nodi'r gofyniad gorfodol i gasglu tystiolaeth ffotograffig er mwyn dangos cydymffurfiaeth, gan ganolbwyntio ar feysydd risg uchel lle gallai ansawdd, newidiadau neu amnewidiadau adeiladu yn ystod y broses adeiladu effeithio ar y canlyniadau perfformiad a ragfynegwyd.
- 14.16 Yn sgil trafodaethau â'r diwydiant, deallir bod llawer o ddatblygwyr eisoes yn casglu tystiolaeth ffotograffig o fanylion gwaith adeiladu. Gallai fod costau yn gysylltiedig â gwaith coladu, e-bostio ac argraffu; ond credir bod y costau hyn yn fach iawn, sef tua £10 fesul adeilad.

15. Adeiladau Annomestig Presennol

Newidiadau i Ran L

- 15.1 Mae polisi Rhan L yn gofyn am ddim ond un newid ar gyfer adeiladau annomestig presennol, sef codiad yn safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad.

Codiad yn safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad yn Rhan L.

- 15.2 Bwriedir i'r newidiadau i'r safonau effeithlonrwydd ynni gofynnol ar gyfer safonau effeithlonrwydd ynni gwasanaethau adeilad gysoni'r canllawiau a nodir yn Rhan L ag arfer y diwydiant. Felly, ni ddisgwylir i'r cynigion arwain at newidiadau i'r math o systemau a osodir mewn adeiladau. Felly, nid yw'r dadansoddiad yn cynnwys unrhyw newid mewn costau a manteision o gymharu â'r sefyllfa wrthffeithiol.

16. Systemau Rheoli Awtomataidd Adeilad (BACs)

- 16.1 System ganolog a ddefnyddir i fonitro a rheoli amgylchedd a gwasanaethau adeilad yw BACs. Y gofyniad presennol yw y dylid gosod BACs mewn adeiladau annomestig newydd a phresennol, lle mae gwaith perthnasol yn cael ei wneud a lle mae system wresogi dros 270kW, er mwyn osgoi'r angen i wneud gwaith ôl-osod yn yr adeilad yn ddiweddarach. Mae'r polisi yn gostwng y trothwy lle mae'n ofynnol i BACs gael ei gosod mewn adeilad o 270kW i 180kW.

16.2 Mae'r asesiad yn amcangyfrif effeithiau net y gofyniad hwn yn ychwanegol at y sefyllfa wrthffeithiol dros gyfnod o 25 mlynedd, sef oes nodweddiadol system BACs.

Costau a manteision net amcangyfrifedig y cynnig ar gyfer BACs

16.3 Yn seiliedig ar amcangyfrif o faint adeiladau y byddai angen system wresogi rhwng 180kW a 270kW arnynt, mae'r asesiad yn amcangyfrif y caiff 10 adeilad annomestig eu hadeiladu neu eu hadnewyddu bob blwyddyn yng Nghymru o fewn cwmpas y polisi.

16.4 Amcangyfrifir bod gan adeilad nodweddiadol o fewn cwmpas y polisi arwynebedd llawr o fwy na 1,000 m². Mae'r dadansoddiad a ddefnyddiwyd yn yr asesiad effaith blaenorol yn 2022 ar gyfer cyflwyno'r gofyniad i osod BACs mewn adeiladau sydd â systemau gwresogi dros 270kW yn tybio y bydd 95% o'r adeiladau ag arwynebedd llawr o fwy na 1000 m² yn cydymffurfio â'r polisi o'u gwirfodd. Felly, dim ond ar bum adeilad ychwanegol y disgwylir i'r polisi effeithio dros gyfnod o 10 mlynedd.

16.5 Mae Tabl 16.1 yn nodi gwerth presennol costau a manteision y newid.

Tabl 16.1: Gwerth presennol y costau a'r manteision sy'n gysylltiedig â'r newidiadau i'r trothwy ar gyfer BACS (£m)	
	Gwerth Presennol Costau dros 10 mlynedd
Costau cyfalaf	+ 0.26
Costau ynni	- 0.49
Costau carbon	- 0.35
Costau ansawdd aer	- 0.01
Costau Net	- 0.59

17. Costau Pontio

17.1 Mae busnesau yn mynd i gostau pontio o ganlyniad i'r amser a dreulir gan eu cyflogaion yn ymgyswrtu â gofynion technegol newydd y polisi.

17.2 Yr un yw'r dull a ddefnyddiwyd i amcangyfrif costau ymgyswrtu â'r dull a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad a wnaed yn Lloegr (mewn perthynas â newidiadau i Ran L a Rhan F o reoliadau 2010 yn Lloegr). Mae'r amcangyfrifon hyn yn seiliedig ar waith ymgynghori â nifer bach o sefydliadau y bwriadwyd iddo nodi'r amser/cost y mae'n debygol yr eid iddynt. Nododd yr ymgynghoriad y canlynol:

- Y mathau o sefydliadau y bydd y newidiadau yn effeithio arnynt;
- Cyfran y gweithlu y bydd angen iddi ddeall y newidiadau;

- Y mathau o weithgarwch ymgysfarwyddo (cysiau hyfforddi, hunan-astudio, DPP) sy'n debygol o gael eu cynnal;
- Cafodd costau fesul math o sefydliad – cyfraddau cyflogaeth fesul awr gyfartalog⁵ ar gyfer pob un o'r galwedigaethau yr effeithir arnynt, eu defnyddio i bennu gwerth ariannol costau'r amser ymgysfarwyddo a fyddai'n deillio o'r newidiadau.

17.3 Mae'r amcangyfrifon wedi'u cymhwyso at nifer o fusnesau a chyflogeion a leolir yng Nghymru. Mae'r tybiaethau wedi'u hadolygu er mwyn sicrhau bod unrhyw amcangyfrifon a baratowyd ar gyfer y newidiadau yn Lloegr hefyd yn berthnasol yng Nghymru.

17.4 Mae Tabl 17.1 yn nodi gwerth presennol y costau ymgysfarwyddo amcangyfrifedig ar gyfer pob elfen o'r newidiadau polisi.

Tabl 17.1: Gwerth Presennol costau ymgysfarwyddo sy'n gysylltiedig â'r newidiadau (£m)	
	Costau Ymgysfarwyddo (£m)
Rhan L a Rhan F – anheddau	0.95
Rhan L – annomestig	0.24
Pontio o'r Weithdrefn Asesu Safonol i'r Model Ynni Cartrefi	0.28
Newidiadau i'r Model Ynni Adeiladau Symlach	0.11
Cyfanswm	1.58

Manylion pellach am gyfrifo costau ymgysfarwyddo

17.5 Dengys Tabl 17.2 y tybiaethau a ddefnyddiwyd i gyfrifo nifer y sefydliadau y bydd angen iddynt ymgysfarwyddo â'r newidiadau.

Tabl 17.2: Tybiaeth o ran Ymgysfarwyddo – nifer y sefydliadau		
	Domestig	Annomestig
Ymgynghorydd Ynni	50	10
Aseswr SAP	130	-
Gosodwyr systemau Gwresogi/Awyru	480	150
Prif Gontractwr/Datblygwr	2,210	630
Pensaer	300	90
Peiriannydd – arall	150	40
Peiriannydd – modelwr ynni	-	20
Rheolaeth Adeiladu	20	20

⁵Mae'r dadansoddiad yn defnyddio costau cyflogaeth, a gyfrifwyd gan ddefnyddio cyfraddau cyflog ar gyfer pob un o'r galwedigaethau o'r Arolwg Blynyddol diweddaraf o Oriau ac Enillion gan SYG a chynnydd o 20.2% er mwyn darparu ar gyfer costau cyflogaeth nad ydynt yn gyflogau, unwaith eto gan ddefnyddio data SYG.

17.6 Dengys Tabl 17.3 y tybiaethau a ddefnyddiwyd i gyfrifo'r amser sydd ei angen fesul sefydliad i ymgysfarwyddo â'r newidiadau. Mae'r amcangyfrif hwn yn cynnwys amser i ddarllen y canllawiau a mynd i sesiynau DPP neu ddigwyddiadau hyfforddi allanol.

Tabl 17.3: Tybiaeth o ran Ymgysfarwyddo – Yr amser sydd ei angen fesul sefydliad (oriau)				
	Rhan L - domestig	Rhan L – annomesti g	SAP	SBEM
Ymgynghorydd Ynni	176	220	72	73
Aseswr SAP	11	-	25	-
Gosodwyr systemau Gwresogi/Awyru	13	1	2	7
Prif Gontractwr/Datblygwr	4	5	1	4
Pensaer	5	7	2	8
Peiriannydd – arall	45	57	12	20
Peiriannydd – modelwr ynni	-	2	-	3
Rheolaeth Adeiladu	152	103	95	81

18. Profion Effaith Penodol

Asesu'r Gystadleuaeth

Adeiladau Newydd

- 18.1 Bydd y polisi yn effeithio ar adeiladwyr tai, datblygwyr a'r rhan o'r diwydiant adeiladu sy'n gwneud gwaith ar adeiladau, ynghyd â'r cadwyni cyflenwi ar gyfer y deunyddiau adeiladu a ddefnyddir yn y prosiectau hynny.
- 18.2 O ganlyniad i safonau uwch, byddai'n ofynnol i adeiladwyr a gosodwyr gydymffurfio â'r targedau mwy heriol a gallai cost eu deunyddiau adeiladu gynyddu gan y byddent yn defnyddio cynhyrchion manyleb uwch. Gan y bydd y cynnydd mewn costau yn effeithio ar bob datblygwr yn yr un ffordd, mae unrhyw effeithiau cystadleuol yn y farchnad yn debygol o fod yn fach iawn.
- 18.3 Mae'r safonau uchel yn tybio y bydd rhywfaint o welliant mewn manylebau adeiladwaith a gwasanaethau. Pe bai effeithlonrwydd ynni adeiladwaith wedi cael ei wella ar ei ben ei hun, gallai hyn fod wedi rhoi mantais i wneuthurwyr cynhyrchion sy'n effeithio ar berfformiad adeiladwaith (deunydd inswleiddio, ffenestri) dros y rhai sy'n ymwneud â gweithgynhyrchu a chyflenwi gwasanaethau adeilad (e.e. boeleri, goleuadau). Fodd bynnag, nid felly y mae.
- 18.4 At hynny, dylai'r hyblygrwydd o ran y ffordd y gall datblygwyr gyrraedd y safonau perfformiad uwch sicrhau na all yr un cynnyrch na gwneuthurwr ddominyddu unrhyw ran o'r farchnad.

Cyflenwad Tai

- 18.5 Disgwylir i'r polisi gynyddu costau adeiladu, a allai atal datblygwyr rhag adeiladu cynifer o dai ag y byddent yn eu hadeiladu heb y newidiadau yn y byrdymor.
- 18.6 Y rheswm dros hyn, yn y byrdymor, yw na fydd modd, o bosibl, drosglwyddo'r costau ychwanegol ymlaen drwy gynyddu prisiau tai a/neu leihau pris prynu'r tir er mwyn ystyried y costau adeiladu uwch.
- 18.7 Byddai hyn, yn ei dro, yn cael effaith negyddol ar y cyflenwad ychwanegol net o dai yn y byrdymor.
- 18.8 Yn benodol, deellir na fydd y sector wedi cael cyfnod hir iawn i baratoi cyn i'r newid hwn gael ei gyflwyno. Felly, o ganlyniad, mae'n debygol, hyd yn oed pe byddai datblygwyr wedi gallu lleihau pris prynu tir, na fydd hyn yn wir yn achos y rhai sydd eisoes wedi prynu tir ymlaen llaw er mwyn sicrhau llif o brosiectau arfaethedig.
- 18.9 Felly, gallai'r effaith byrdymor ar ddichonoldeb y cyflenwad tai fod ychydig yn fwy anwadal.
- 18.10 Fodd bynnag, yn y tymor hwy, tybir bod y system yn ddigon cadarn i allu amsugno costau annisgwyl mewn ffyrdd eraill. Er enghraifft, mae gan ddatblygwyr opsiynau i ailnegodi eu cytundebau Adran 106 neu wneud newidiadau i ganiatadau cynllunio er mwyn amsugno'r costau hyn.
- 18.11 Felly, yn y tymor hwy, mae'n debygol y bydd datblygwyr yn gwrthbwysu costau uwch â phrisiau gwerthu uwch mewn ardaloedd lle mae galw mawr am dai.

Arloesi

- 18.12 Yn arbennig mewn perthynas â'r newidiadau i Ran L, sy'n darparu ar gyfer rhoi hyblygrwydd i adeiladwyr a gosodwyr ddewis o blith amrywiaeth o dechnolegau adeiladu er mwyn cyrraedd y safonau hyn, dylai hyn annog arloesi ymhlith gwneuthurwyr a'i gwneud yn bosibl i gwmnïau newydd ymuno â'r farchnad.

Prawf effaith ar gwmnïau bach

- 18.13 Dylai'r mwyafrif o effeithiau'r polisi gael yr un effaith ar bob contractwr, p'un a yw'n contractwr mawr neu fach.
- 18.14 Fel arfer, mae busnesau bach yn y sector tai yn cynnwys adeiladwyr, gosodwyr, penseiri, peirianwyr ac arbenigwyr technegol eraill.
- 18.15 Mae effeithiau newid mewn safonau adeiladu yn debygol o fod yn fwyaf sylweddol i adeiladwyr gan y bydd unrhyw newid yn y costau sy'n gysylltiedig â chyrraedd y safonau yn effeithio ar eu cost busnes.

- 18.16 Yn achos partïon eraill, mae effeithiau yn fwyaf tebygol o gynnwys angen byrdymor i ddeall a diwygio arferion er mwyn adlewyrchu'r gofynion newydd. Fodd bynnag, mae hyn yn annhebygol o fod uwchlaw'r lefel a ddisgwyd fel arfer fel rhan o ddatblygiad proffesiynol parhaus.

Asesiad o'r effaith amgylcheddol

- 18.17 Mae'r prif asesiad a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn yn cyflwyno'r effaith ar yr amgylchedd.

Asesiad o'r effaith gymdeithasol

- 18.18 Bydd y newidiadau i Ran F yn sicrhau gwelliannau mewn ansawdd aer mewdol ac, o ganlyniad, welliannau i iechyd a llesiant meddianwyr.
- 18.19 Mae gwell ansawdd aer mewdol yn deillio o ddosbarthu aer yn well rhwng ystafelloedd, gwella llif aer a symleiddio'r canllawiau, a ddylai sicrhau gwell cydymffurfiaeth a lleihau'r risg o danawyru.
- 18.20 Gallai fod gwelliannau buddiol i iechyd ac ansawdd bywyd hefyd o ganlyniad i well effeithlonrwydd ynni ar gysur thermol.

Asesiad o'r effaith wledig

- 18.21 Mae asesu effeithiau gwledig yn golygu nodi a fydd yr effeithiau ar ardaloedd gwledig yn wahanol i'r effeithiau ar gyfer ardaloedd trefol ac a fydd effeithiau lleol neu ranbarthol penodol. Bydd y polisi yn effeithio ar adeiladau (domestig ac annomestig) mewn ardaloedd gwledig.
- 18.22 Mae'r mathau o adeiladau mewn ardaloedd gwledig a threfol yn debyg, er bod y farchnad ar gyfer adeiladau mewn ardaloedd gwledig yn llai nag mewn ardaloedd trefol fel arfer.
- 18.23 Ni ddisgwylir i'r newidiadau gael effaith anghymesur ar fusnesau llai o faint. Felly, ni nodwyd unrhyw effeithiau gwledig penodol.

19. Atodiad A: Uwchraddio metrigau

- 19.1 Mae'r tablau canlynol yn nodi nifer yr adeiladau yr amcangyfrifir y bydd y cynigion yn effeithio arnynt yng Nghymru. Fe'u defnyddir i gyflwyno'r effeithiau ar lefel adeilad yn yr asesiad hwn ar raddfa fwy:

- Amcanestyniadau ar gyfer nifer yr adeiladau newydd a gwblheir bob blwyddyn⁶;
- Nifer yr adeiladau y bydd y cyfnod pontio yn effeithio arnynt

Anheddau newydd

19.2 Dengys Tabl 19.1 nifer cyfartalog yr anheddau newydd a gwblhawyd y flwyddyn rhwng 2016 a 2023.

Tabl 19.1: Nifer cyfartalog Nifer yr Anheddau Newydd a Gwblhawyd y flwyddyn rhwng 2016 a 2023.	
	Y flwyddyn
Sengl	1,936
Pâr/Diwedd Teras	1,990
Canol Teras	700
Fflatiau	1,229
Cyfanswm yr Anheddau	5,855
<i>Ffynhonnell: Casgliad data adeiladu tai newydd, Llywodraeth Cymru, Adolygiad o Ystadegau Cartrefi Newydd NHBC</i>	

Anheddau Presennol

19.3 Dengys Tabl 19.2 nifer cyfartalog yr anheddau presennol y flwyddyn yr amcangyfrifir y bydd y cynigion polisi yn effeithio arnynt a sut y cyfrifwyd y ffigurau hyn.

Tabl 19.2: Nifer cyfartalog yr anheddau presennol y flwyddyn yr amcangyfrifir y bydd y cynigion polisi yn effeithio arnynt a sut y cyfrifwyd y ffigurau hyn.	
	Y flwyddyn
Estyniadau i anheddau mawr	Amcangyfrifir yr effeithir ar 740 o anheddau presennol <u>Y tybiaethau a ddefnyddiwyd i amcangyfrif y ffigur uchod</u> • amcangyfrifir mai cyfanswm yr estyniadau yw 7,400 y flwyddyn • gan dybio bod 10% o'r holl estyniadau i anheddau o fewn cwnmpas y polisi

⁶Lluniwyd yr amcanestyniadau hyn gan Adroit Economics Ltd. Fe'u bwriedir at ddibenion yr asesiad hwn yn unig ac nid ydynt yn cynrychioli rhagolygon ar gyfer nifer y tai a adeiledir gan Lywodraeth Cymru. Lluniwyd yr amcanestyniadau hyn ar sail debyg i'r rhai a luniwyd gan Adroit Economics ar gyfer asesiad Rhan L yn Lloegr.

Adeiladau Annomestig Newydd

19.4 Nid oes unrhyw ddata cyhoeddedig cynhwysfawr ar gael ar nifer yr adeiladau annomestig a adeileddir y flwyddyn yng Nghymru. Felly, mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y nifer ar sail y tybiaethau canlynol:

- Cymerir yr amcangyfrifon o arwynebedd llawr a gyflwynwyd yn Asesiad Effaith y Cam Ymgynghori ar Safonau Cartrefi'r Dyfodol a gynhaliwyd yn Lloegr fel y man cychwyn;
- Yna, cymerir cyfran fel y ffigur ar gyfer Cymru yn seiliedig ar y gymhareb arwynebedd llawr presennol yng Nghymru o gymharu â Lloegr (a gyhoeddwyd gan y Swyddfa Brisió⁷) ym mhob un o'r mathau o adeiladau;
- Yna, caiff yr arwynebedd llawr ei drosi'n nifer yr adeiladau drwy rannu cyfanswm amcangyfrifedig yr arwynebedd llawr a adeileddir y flwyddyn â maint cyfartalog pob un o'r adeiladau cyfeirio a gyflwynir yn Adran 4.

19.5 Dengys Tabl 19.3 y canlyniadau.

Tabl 19.3: Nifer amcangyfrifedig yr Adeiladau Annomestig newydd a adeileddir y flwyddyn yng Nghymru		
	Metrau sgwâr a adeileddir y flwyddyn yng Nghymru	Nifer yr adeiladau cyfeirio a adeileddir y flwyddyn
Swyddfa – Wedi'i Haerdymheru	52,800	24
Swyddfa – Wedi'i Hawyru'n Naturiol	33,600	31
Gwesty	30,800	28
Canolfan Iechyd	16,800	8
Ysgol Gynradd	13,000	5
Ysgol Uwchradd	13,000	2
Manwerthu	23,424	19
Warws o Faint Canolig	16,900	14
Warws Mawr	21,760	4
Preswyl (adeiladau annomestig)	49,854	21

20. Atodiad B: Tybiaethau o ran Pontio

20.1 Mae'r trefniadau trosiannol ar gyfer cyfnod o 12 mis rhwng dyddiad cyflwyno'r Rheoliadau Diwygio (a chyhoeddi manyleb dechnegol lawn) a phan ddaw'r rheoliadau i rym; a ddilynir gan gyfnod pontio o 12 mis.

⁷ [Non-domestic rating: stock of properties including business floorspace, 2023 - GOV.UK](#)

- 20.2 Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif cyfran y gwaith adeiladu sy'n cael ei adeiladu i'r safonau newydd yn seiliedig ar y trefniadau trosiannol. Defnyddiwyd yr un tybiaethau ar gyfer adeiladau newydd a phresennol ac adeiladau annomestig ac annomestig.

Tabl 20.1: Tybiaethau o ran Pontio (% yr adeiladau sy'n cyrraedd y safonau)

	2027	2028	2029	...	2035	2036
				...		
Safonau 2022	95%	50%	5%		0%	0%
Safonau 2026	5%	50%	95%		100%	100%

21. Atodiad C: Tybiaethau o ran Costau Uned (Adeiladau Newydd)

- 21.1 Datblygwyd y costau gan ymgynghorwyr cost AECOM sy'n arbenigwyr yn eu maes. Mae'r cyfraddau yn seiliedig ar eu setiau data costau mewnol, data costau a gyhoeddwyd yn ddiweddar a gwybodaeth a ddarparwyd gan gyflenwyr.
- 21.2 Bwriedir i'r dadansoddiad o gostau adlewyrchu costau cenedlaethol nodweddiadol yng Nghymru yn 2024 y gall adeiladwyr tai neu ddatblygwr o faint canolig fynd iddynt gan ddefnyddio dulliau adeiladu traddodiadol ac â chadwyni cyflenwi, gwaith datblygu dyluniad a phrosesau adeiladu rhesymol effeithlon.
- 21.3 Fodd bynnag, bydd costau yr eir iddynt gan sefydliadau unigol yn amrywio yn ôl eu strategaethau caffael, lleoliad eu gweithgarwch a manylion eu cynnyrch tai.
- 21.4 Er gwaethaf yr amrywiadau hyn, mae'r cynnydd cymesur sy'n gysylltiedig â symud o un fanyleb i'r llall yn debygol o fod yn debyg rhwng gwahanol segmentau o'r farchnad.
- 21.5 Er mwyn rhoi cyd-destun i'r amrywiadau mewn costau a aseswyd yn yr astudiaeth, amcangyfrifwyd cyfanswm cost adeiladu cyffredinol dangosol (£ fesul m²) ar gyfer pob archdeip o adeilad. Fodd bynnag, dylid nodi y dylid ystyried mai costau dangosol yn unig yw'r costau adeiladu am eu bod yn sensitif i amrywiaeth eang o newidynnau o ran dyluniad a manyleb yn ychwanegol at yr arbedion maint a'r amrywiadau rhanbarthol a drafodwyd yn flaenorol.
- 21.6 Costau sylfaen ar gyfer blynyddoedd yn y dyfodol yw'r rhai ar gyfer blwyddyn prisiau 2024, a gallent gael eu haddasu ar gyfer dysgu ar gyfer technolegau nad ydynt wedi cyrraedd safle aeddfed yn y farchnad eto. Dylid nodi y gall costau adeiladu amrywio'n fawr ac yn gyflym yn dibynnu ar amodau'r farchnad, yn arbennig pan fydd lefelau gweithgarwch yn arwain at newid yn argaeledd sgiliau a deunyddiau. Yn y sefyllfaoedd hyn,

nid yw'n anarferol gweld newid eithaf mawr (sawl pwynt canrannol) mewn costau cyffredinol dros gyfnod o fisoedd.