

P-06-1307 Dylai Llywodraeth Cymru ymrwymo i fabwysiadu gwaith cynnal a chadw ystadau tai newydd gan awdurdodau lleol, Gohebiaeth – CLILC at y Pwyllgor, 12.10.23

Sefydlwyd Tasglu Ffyrdd sydd heb eu Mabwysiadu yn 2018 er mwyn edrych i'r sefyllfa o ran y ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu yng Nghymru, ac wrth wneud hynny, meintoli graddfa'r ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu a'r problemau maent yn eu hachosi. Mae gwaith pellach wedi'i gyflawni o ran amcangyfrif costau uwchraddio isadeiledd ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu i safonau y gellir eu mabwysiadu, a hefyd beth all yr Awdurdodau Priffyrdd Lleol wneud i osgoi creu ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu nawr ac yn y dyfodol. Mae nifer o Gynlluniau Peilot wedi'u hariannu gan Lywodraeth Cymru wedi cael eu cynnal er mwyn profi'r ddealltwriaeth ar gostau a phrosesau o ran 'uwchraddio' ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu.

Yn fuan, daeth yn glir fod ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu yn disgyn i 5 math penodol, ac un o'r rhain oedd ffyrdd ystâd tai heb eu mabwysiadu. Dyma'r elfen o waith ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu a all fod yn berthnasol ac o ddiddordeb i'r pwyllgor. Felly, mae'r wybodaeth a gyflwynir yma yn delio gyda'r agwedd hon o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu, ac nid y pedwar categori arall y daeth i'n sylw.

Felly ar ffyrdd ystâd tai yn benodol, cafodd y Tasglu hyd i broblemau yn ymwneud â

- Datblygiadau yn symud ymlaen heb gwblhau'r cytundebau angenrheidiol rhwng yr Awdurdodau Priffyrdd a Datblygwyr
- Datblygwyr ac Adeiladwyr yn cael eu diddymu a diffyg arian bond wedi'i bennu i gwblhau'r ffyrdd
- Datblygiadau yn digwydd dros ddegawdau mewn rhai enghreifftiau
- Eiddo yn cael eu prynu heb i'r prynwyr tai fod yn ymwybodol o rwymedigaethau Priffyrdd parhaus posibl
- Hefyd, roedd yn ymddangos bod diffyg cysondeb o'r safonau disgwylidig ar draws y 22 awdurdod lleol, ond hefyd gyda dulliau'r Datblygwyr.

Roedd rhai materion 'cwmni rheoli' proffil uchel yr oedd y Tasglu yn ymwybodol ohonynt ar y pryd, ond canolbwynt y gwaith oedd edrych ar yr hyn a allai gael ei wneud i atal sefyllfaoedd o'r fath rhag codi yn y dyfodol ac edrych ar uwchraddio posibl.

Mae'r Ddeddf Priffyrdd yn grymuso Awdurdodau Priffyrdd Lleol i gymryd rheolaeth o isadeiledd ffyrdd ystâd drwy fynnu bod cytundebau priffyrdd yn cael eu cyflawni cyn dechrau ar waith datblygu. Lluniodd y Tasglu Ganllaw Arferion Da i'w ddefnyddio gan Awdurdodau Lleol i nodi sut all adrannau perthnasol o'r Ddeddf Priffyrdd a deddfwriaeth gysylltiedig, gael eu defnyddio i sicrhau fod cytundebau cadarn yn eu lle mewn modd amserol. Mae gan yr Awdurdodau Priffyrdd Lleol y modd i reoli hyn. Yn ddelfrydol, dylai holl ddatblygiadau tai newydd gael priffyrdd mabwysiedig, ond roedd

cydnabyddiaeth y byddai rhai datblygiadau megis fflatiau uchel a ffyrdd pengaead gyda giatiau, yn cynnwys lleiniau mynediad na fyddai yn y parth cyhoeddus, ac felly'n rhesymol yn cael eu rheoli a'u cynnal a chadw yn breifat ar y cyd â chostau adeiladu cymunedol.

Gall fod yn bwysig cydnabod cyn belled a bod yr awdur yn ymwybodol, nid yw manau agored cyffredinol mewn datblygiadau yn mwynhau'r un sail ddeddfwriaethol sydd mewn lle ar gyfer isadeiledd priffyrdd. Hefyd, mae'r priffyrdd yn bwysig o ran sut y darperir cyfleustodau a gwasanaethau i ddatblygiadau newydd, ac mae rhyngweithiad agos rhwng y Ddeddf Priffyrdd a Darparwyr Cyfleustodau.

Agwedd arall o waith y Tasglu oedd rheoli cydosodiad cyfres o Safonau Cyffredin i'w ddefnyddio gan Ddatblygwyr ac Awdurdodau Lleol. Cafodd hyn ei gyflawni gan gynrychiolwyr Awdurdodau Lleol a Chwmnïau Datblygu yn cydweithio i gytuno ar gyfres o safonau a oedd yn rhesymol ac y gellid eu cymhwyso ar draws Cymru, gan wella dealltwriaeth a disgwyliadau holl bartïon gan arwain at gwblhau cytundebau priffyrdd yn haws.

I gloi, mae gwaith y Tasglu Ffyrdd sydd heb eu Mabwysiadu yn y maes wedi canolbwyntio ar sicrhau fod yr offer mewn lle ar gyfer gwell rheolaeth a darpariaeth o ffyrdd ystâd i safonau mabwysiedig sy'n darparu amgylcheddau diogel da a rhesymol, gan osgoi ymgysylltu a defnyddio cwmnïau rheoli. Mae rhagdybiaeth wedi bod erioed ei fod er budd y cyhoedd i isadeiledd priffyrdd newydd gael eu cynnal a'u cadw'n gyhoeddus fel priffyrdd mabwysiedig. Yn amlwg, mae pwysau ariannol bob amser o ran hyfywedd datblygiadau a sut mae safonau priffyrdd yn cael effaith, a chost net i'r pwrs cyhoeddus yn y blynyddoedd i ddod o ran cyflawni rhwymedigaethau cynnal a chadw pellach. Fodd bynnag, roedd gwaith y Tasglu bob amser â'r nod i 'alluogi' ac i fod yn gadarnhaol, ac yng ngoleuni hyn mae'r sylwadau'n cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor.