



2001 年众议院法案 (HB 2001)

什么是 HB 2001，它为什么通过？

2001 年房屋法案 ([HB 2001](#)) 是 2019 年俄勒冈州立法机构通过的一项法案，该法案要求市和县允许在已经允许建造房屋的城市住宅区建造某些中等住房类型——双联、三联、四联、联排别墅和别墅群。该法律的目的是增加各种收入水平的人们的住房数量。由于中型住宅的建造成本可能低于传统的大型住宅，因此中型住宅可能会收取较低的租金或销售价格。

什么是中型住宅？

中间房屋包括复式、三联、四联、联排别墅和别墅群（以草坪或庭院等公共区域为中心的几间小房子）。中间住宅还包括 ADU（附属住宅），它们是与较大的主住宅位于同一地段的辅助住宅或公寓单元。由于克拉克马斯县已经允许使用 ADU，因此我们无需更改与 ADU 相关的任何规定。

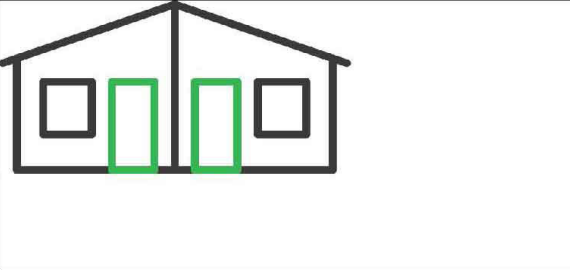




下图显示了在单户住宅和大型多单元公寓和公寓建筑之间被视为“中型住宅”的常见住房类型。俄勒冈州法律特指以下所示的那些，包括小屋群（类似于图中的平房中庭），不包括生活/工作选择（一楼的零售/商业，楼上的住宅空间）。



该项目由俄勒冈州公共基金通过土地保护和发展部发起。本文件的内容不一定反映俄勒冈州的观点或政策。



下面的图片是不同的中型住房类型的例子

复式		
联排别墅		
三联式		
四联式		
别墅群		



中型住宅可以建在任何地方吗？

- HB2001 仅要求克拉克马斯县允许在该县城市未建制地区的住宅区内建造中型住房，这些住宅区已经允许建造单户住宅。
- 该法案不以任何方式规范该县农村、非建制地区的住房类型。
- 在县批准开发之前，县可以继续要求房产准备好进行开发。例如，如果没有足够的水、下水道服务或交通——那么该县就不允许开发。
- 只要我们的法规不阻碍中型住宅的开发，该县就可以规范中型住宅的选址（大小和位置）和设计（外观）。

县政府正在采取哪些措施来遵守此法案？

该县必须在 2022 年 6 月 30 日之前修改其分区和开发条例 ([ZDO](#)) 及其综合计划，以允许在非建制城市住宅区开发中型住房，或者从 2022 年 7 月 1 日起遵守该州的中型住房示范规范。

这将如何影响业主？

HB 2001 将允许一些住宅业主寻求在他们的房产上建造额外的住宅单元，并且在某些情况下，还将单户住宅改造成多个住宅单元。

这将如何影响住宅物业的租户？

HB 2001 的结果可以鼓励一些房主在他们的房产上建造更多的出租住宅来增加出租房产的供应。

HB 2001 将如何影响住宅建筑开发商和承包商？

- 开发商和承包商将有明确的规定来遵守他们是建造独户住宅还是中型住宅。
- 新法一般要求对独户住宅和中型住宅适用相同的开发规定，因此我们将修改我们的城市住宅区划规定，以适用于中型住宅。
- 我们计划使修订后的规定清晰简单，以鼓励包括业主和小型房屋建筑商在内的小型开发商建造中型住房。



停车规则会改变吗？

HB2001 确实要求克拉克马斯县更改三联式和四联式住宅的当前停车规则。街边停车位位于物业内，例如在车道或车库中。HB 2001 实施的州规则包括禁止克拉克马斯县要求为复式住宅提供两个以上街外停车位的特定标准。它们还包括有关其他中型住宅类型停车位的具体标准，汇总在下表中：

地块面积 (平方英尺)	街边停车的最低要求不得超过...				
	复式	三联式	四联式	别墅集群	联排别墅
小于 3,000 平方英尺	2 个空间 (总共)	1 个空间 (总共)	1 个空间 (总共)	每单位 1 个空间	每单位 1 个空间
3,000 - 5,000 平方英尺		2 个空间 (总共)	2 个空间 (总共)		
5,000 - 7,000 平方英尺		3 个空间 (总共)	3 个空间 (总共)		
7,000 平方英尺或更多		4 个空间 (总共)	4 个空间 (总共)		

尽管该县要求的街边停车位不能超过表中列出的最低限度，但开发商可以选择提供比最低限度更多的停车位，并且如果他们认为是市场想要的，通常会提供比要求更多的停车位。

这是否意味着该县将不再允许建造单户住宅？

否。与过去一样，该县将继续允许在划为独立屋并准备开发的房产上建造单户住宅。

HB2001 是否会干扰房主协会 (HOA) 法规、契约和限制 (CC&R)？

HB2001 允许大多数现有契约限制、房主协会协议 (HOA) 以及契约、条件和限制 (CC&R) 保持原样。假如新契约限制、协议和 CC&R 不允许禁止中间住房，但在 2019 年 8 月 8 日此案通过之后，它们将无法禁止开发中型住房。



健康与住房

住房与我的健康有何关系？

住房包括很多方面：稳定性、社区或社区的一部分，以及对居民健康的影响。住房稳定性、质量、安全性和可负担性可以支持身体、心理和行为健康。

法规更改将如何使住房更实惠？

由于中型住宅的建造成本低于传统的大型住宅，因此业主可能会收取较低的租金或销售价格。更新后的法规将允许更多的住房类型，例如双联、三联、四联、联排别墅和别墅群（以草坪或庭院等公共区域为中心的几个小房子）。

这会对我和我的家人产生什么影响？

- 如果您目前在城市未建制的克拉克马斯县拥有独户住宅或划为独户住宅的房产，您可以选择在您的房产中添加一个或多个额外的住宅单元。
- 如果您正在城市中未建制的克拉克马斯县寻找住房，拟议的法规变更可以为您提供更多的住房选择来出租或购买，因为这可能会促使整个县的更多住宅开发。

土地利用住宅策略项目 (LUHSP)

什么是LUHSP？

与 HB2001 相关的拟议变更是该县规划与分区司开展的三阶段土地使用住房战略项目 - LUHSP 的一部分，旨在支持该县未建制城市地区开发更多可负担的住房种类。

为什么需要更多的住房？

克拉克马斯县的住房越来越难以负担。由于城市非建制地区可建设住宅用地短缺，这个问题更加严重。根据 2019 年 9 月克拉克马斯县区域住房需求分析 (HNA) 的估计，非建制的克拉克马斯县缺乏住宅区土地，可用于未来 20 年所需的多达 5,000 个住房单元，其中一半以上将是多户单元。

常见问题



扩大住房选择 克拉克马斯县

房屋局 2001 实施项目

每个阶段的重点是什么？

- **第一阶段：**第一阶段的结果是县委员会批准了对分区和发展条例 (ZDO) 的修改，以鼓励在城市未建制的克拉克马斯县开发更多的多户住宅。具体而言，经批准的修订将：
 - 为住宅开发商提供额外的权利（例如更多单位），以换取低收入家庭负担得起的住房；
 - 将一些非建制商业区的最大允许住房密度从每英亩 25 套增加到每英亩 60 套；
 - 允许在那些非建制商业区的混合用途开发中获得 20% 的密度奖励；
 - 减少非建制商业和住宅区多户住宅开发的总体停车要求，以及
 - 减少轻轨站步行距离内的多户住宅的停车需求。
- **第 2 阶段：**第二阶段于 2021 年 1 月开始，将于 2022 年结束。本阶段实施国家要求的 HB 2001 组件，将允许在单户住宅区建造更多的住房类型。
- **第三阶段：**第三阶段和最后阶段可能在第二阶段完成后开始。它可能包括允许在宗教拥有的财产上建造住房，保留人造住宅公园，并允许在住宅区建造更多的住房类型。

公众如何参与这个过程？

公平的公众参与和参与是该项目成功不可或缺的一部分，并且在所有阶段都在进行。公众参与的主要目标是：

- 了解社区在实施这些策略后可能在其社区发生的潜在变化方面的优先事项和关注点。
- 与社区伙伴合作，促进克拉克马斯县的社会经济、种族和交通公平。
- 为更新政策和法规奠定基础，以确保更新将响应县内未建制地区城市社区的需求。

我在哪里可以获得更多信息？

有关 HB 2001 实施项目和克拉克马斯县其他住房方面的努力的更多信息，请访问 www.clackamas.us/planning/HB2001。

如有疑问，请联系：

Martha Fritzie, 克拉克马斯县规划和分区司首席规划师
mfritzie@clackamas.us

我如何分享我的评论？

计划委员会举行公开听证会，委员会负责项目的所有阶段。日期、时间和详细信息将邮寄给业主，并在网上发布：
www.clackamas.us/planning/HB2001。