9 将阁楼、地下室和车库改建为居住空间

Bureau of Development Services FROM CONCEPT TO CONSTRUCTION
1900 SW 4th Avenue
Portland, Oregon 97201
503-823-7300
bds@portlandoregon.gov
www.Portland.gov/BDS

将阁楼、地下室或车库改为居住空间或可居住的空间，需要建筑许可证。您的项目可能还需要电气、管道或机械许可证。若要通过加装屋顶窗或二楼来改建空间，您需要查看我们的《住宅加建许可证——屋顶窗或上层楼许可证》（Residential Addition Permits Dormer or Upper Floor Permits）指南。若您正在建造一个新的住宅单元，应申请附属住宅单元（ADU）许可证。 了解更多关于 ADU 许可证和住宅加建许可证的信息，请参见小册子 **#14，《重大住宅改建和加建》（Major Residential Alterations and Additions）**。

您也可以在 Portland.gov 网站上找到更多关于 ADU 和住宅加建许可证申请规定的信息。

第 1 步：研究您的房产，了解改建阁楼、地下室或车库需要什么

评估您目前的空间

在未完成的区域，现有特征如当前房屋的稳固程度、天花板高度、窗户、楼梯和隔热材料可能不符合目前建筑规范对居住空间的规定。这可能会导致将阁楼、地下室或车库改为居住空间变得昂贵、困难或不切实际。 此外，土地使用区划法规要求可能会影响到您的项目。

许可证根据多个城市和州的法规进行审查，当中包括：

- 俄勒冈州住宅专业法规（Oregon Residential Specialty Code）
- 波特兰城市法规（Portland City Codes，第 33 章土地使用区划法规）

根据工作范围，其他法规可能适用。您可以在 Portland.gov 网站上找到更多关于市和州法规的信息。

将未完成的区域改建成居住空间时，法规要求改造后的区域要符合现行法规。发展服务局（Bureau of Development Services）已经为转换项目制定了替代标准。

土地使用区划法规

- **后退：**可允许在侧面或背面的后退范围内对一些现有车库进行改建，惟尺寸和高度有限制。在改建前，请先向规划和土地使用区划作出咨询。
- **停车：**若要把车库改成居住空间，您可能需要提供一个满足一定要求的现场停车位。您的现有车道可能不符合这一要求。
- **屋顶高度：**如果将阁楼空间转换为居住空间需要提高屋顶，高度规定可能会影响您的项目。
- **外观变化：** 根据您房子的土地使用区划指定，如果您想改变房子和车库的外观，可能需要额外的审查。

建筑法规

- **防火墙：**如果任何外墙距离房产线不足三英尺，则需要使用无开口的防火墙。
- **结构：**需要对现有的阁楼地板和下面的支撑结构进行评估，以验证现有框架是否足以支撑生活负荷（如人、家具的重量等）。如果发现有缺陷，则要对其进行结构上的改进，以满足当前的法规。
- **屋顶窗：**增加一个新的屋顶窗或扩大现有的屋顶窗可能会引发对现有结构作出结构性改进，以抵御强风、地震以及楼层生活负荷。
- **地下室：**如果您正在装修地下室，且房子目前没有用螺栓固定在地基上，那么在地板框架和地下室墙壁还外露的情况下，可考虑自愿进行抗震加固。详见住宅抗震加固手册：www.portland.gov/bds/documents/residential-seismic-strengthening-methods-reduce-potential-earthquake-damage-brochure。

如何查看房屋的许可证历史

根据房子的楼龄，我们可能会有验房卡或微缩胶片的图纸，显示您房子的许可证历史。重要的是要核实许可证记录，而不是依赖县评估师办公室的税务信息。如果「现存」已完工的阁楼或地下室没有得到许可证，则需要通过新的许可证来使其合法化。若要将其认定为居住空间，您需要提交相同的改建许可证，就当如工程还没有完成一样。

有些记录可以在线上获得，请访问 Portland.gov 上的《如何申请房产公共记录》（How to Request Public Property Records）页面。
(www.portland.gov/bds/how-request-public-property-records#toc-request-property-records-online-)

未完成的区域可能不符合当前建筑法规对居住空间的要求。 这包含：

- 天花板高度
- 楼梯
- 紧急出口或紧急出口窗户
- 绝缘和通风

这些情况可能会导致改建成居住空间时费用高昂，困难重重，甚至不可能完成。 发展服务局（Bureau of Development Services）允许为现有情况制定特殊标准。

建筑法规标准摘要

这些标准只适用于增加现有住宅居住空间的改建，而不适用于增加住宅单元（ADU）的改建。

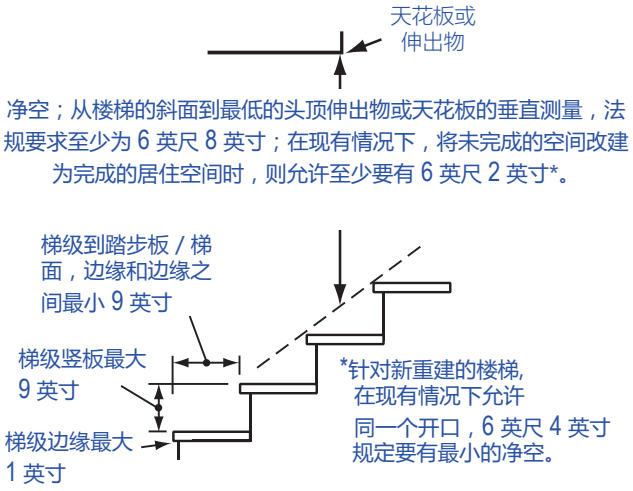
最小房间面积和天花板高度

- **建筑面积和斜面天花板：**建筑面积必须有至少 70 平方英尺的生活空间。杂物间和储藏室、衣帽间、卫浴间或厨房大小任意。若居住空间有斜面天花板，最低要求的建筑面积不得有超过一半面积是高度低于 6 英尺 8 英寸的斜面天花板，要求的建筑面积的任何部分的高度都不得低于 5 英尺。
- **天花板高度：**如果天花板是平的，居住空间的天花板可低至6 英尺 8 英寸。如果横梁、暖气管、管道等距离墙面两英尺以内，高度则允许低至离地面六英尺，或者低至 6 英尺 2 英寸，前提是它们没有占据所在房间楼面面积的 10% 以上。6 英尺 8 英寸以下的突起物不得在进房间门口的 3 英尺范围内。
- **斜面卫浴间天花板：**在有斜面天花板的卫浴间中，建筑面积中不得超过 75% 的天花板高度低于 6 英尺 8 英寸，前提是马桶前要有 21 英寸深、24 英寸宽的区域，且厕所距离已完成地面的最低高度要有 6 英尺 4 英寸。浴缸或淋浴器前面和里面 24 英寸乘以 30 英寸的区域，从固件的站立表面算起，其最低高度应为 6 英尺 4 英寸。

现有楼梯

楼梯

- **现有楼梯：** 通往新居住空间的现有楼梯可能比现行法规所允许的更陡峭、更窄、净空更低。



- **梯级竖板和踏板：**楼梯必须有不小于 9 英寸的梯面（踏板）和不高于 9 英寸的梯级竖板。 台阶应该是相对平均的，最大和最小的梯级竖板或踏板之间的最大差距不得超过八分之三英寸。
- **宽度：**必须至少有 30 英寸。
- **净空：**从梯级边缘的坡度到最低的头顶伸出物或天花板，垂直测量必须至少有 6 英尺 2 英寸。
- **梯台：**在楼梯的顶部和底部都需要。 梯台的长度和宽度必须至少有 30 英寸宽和 30 英寸長，并且至少要有 6 英尺 2 英寸的净空。
- **门口：**只要门打开不会在楼梯位置摆动，就可以设于楼梯的顶端。 门不得妨碍楼梯底部的梯台。
- **现有的绕行楼梯：** 三角形状的可获允许。 新的绕行楼梯必须符合现行法规。

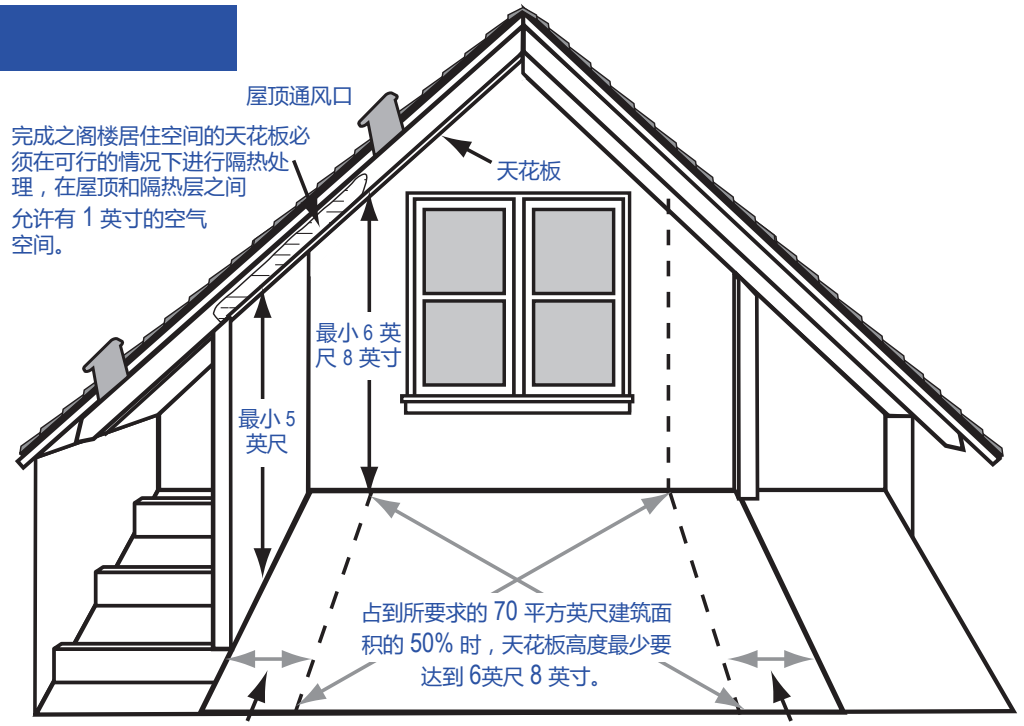
重建楼梯：在同一开口处重建的楼梯，宽度至少为 30 英寸，梯级竖板最高为 9 英寸，而净空高度则至少为 6 英尺 4 英寸。楼梯的所有其他标准必须符合现行法规要求。有关这些标准，详见《楼梯小册子》（Stairs Brochure）（www.portland.gov/bds/documents/stairs-new-residential-building-permits-and-inspections-brochure-8）。

现有不符合规定的楼梯：如果现有楼梯无法符合要求，而有另一种符合要求的出口方式，不符合要求的楼梯应重建或用墙隔开。

门和紧急逃生和救援的出口（逃生窗）

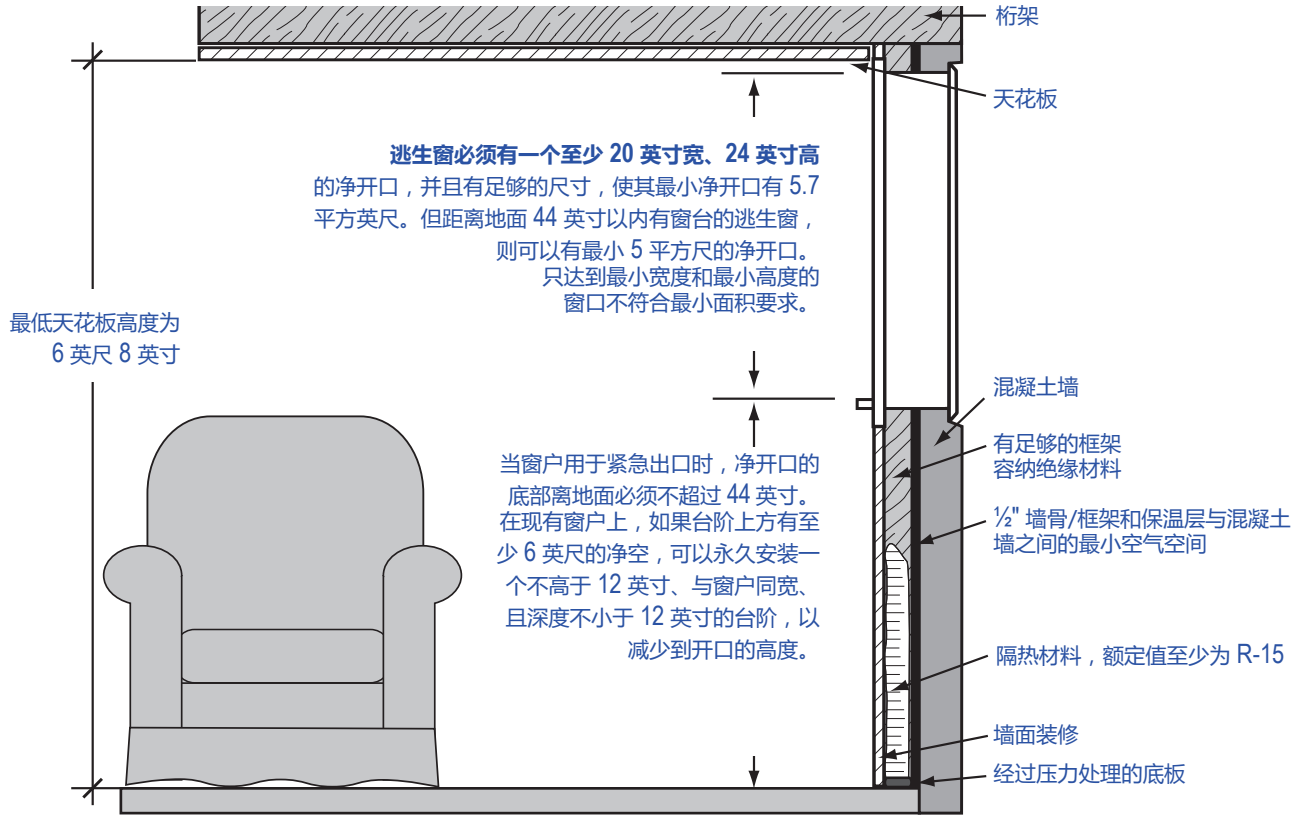
- **门口尺寸**：通往改建的阁楼、地下室或车库的门，其净开口必须至少有 6 英尺 2 英寸高，及 30 英寸宽。 用于紧急逃生和救援的外部门必须至少有相同的尺寸。
- **所有卧室**：必须至少有一个逃生窗或外部门，以便在紧急情况发生时可作逃生或救援用途。
- **逃生窗的尺寸**：逃生窗必须有一个最小宽度为 20 英寸、最小高度为 24 英寸的净开口，并有足够的尺寸，使其最小净开口范围有 5.7 平方英尺，但有窗台的逃生窗可以有最小 5 平方英尺的净开口，但距地面 44 英寸以内的逃生窗则除外。
  注意：只符合最小宽度和最小高度的窗户不符合最小面积的要求。
- **窗台高度**：逃生窗的净开口底部离地面不得超过 44 英寸。可在现有窗户下永久安装一个深度不小于 12 英寸、高度不超过 12 英寸、宽度至少与窗口相同的台阶，以减低到净开口底部的高度至 44 英寸或以下，但前提是从台阶顶部到天花板至少要有 6 英尺的空间。
- **外部逃生门**：地下室的外门若至少有 6 英尺 2 英寸高，至少 30 英寸宽，则可满足紧急出口的要求，只要通向该门的楼梯是符合符合要求的，且至少比上层楼的平面低一级台阶，对净开口底部的高度就没有限制。

阁楼



在最低要求的 70 平方英尺的建筑面积中，不得有超过 50% 小于 6 英尺 8 英寸的倾斜天花板，且该区域必须有至少 5 英尺的天花板高度。

地下室



隔热和通风

- 增加房屋面积的增建部分必须像新建筑一样进行隔热处理。
- 新的门窗必须符合现行的节能法规要求。双层玻璃窗或置于现有单层玻璃窗上的防风窗将被批准。
- 如果从外墙或屋顶拆除饰面，必须对暴露的框架做隔热处理。在现有二乘四的壁骨或椽子之间是可以使用 R-15 保温材料的。 如果阁楼区可在不拆除饰面的情况下进入，也必须在最大程度上进行隔热，以满足当前法规。
- 现有的混凝土外墙必须用足以容纳所需的隔热材料的框架进行毛化。任何与混凝土接触的木材必须是经过压力处理的木材。
- 影响地下室墙体的新建筑要求地下室墙体的隔热性能达到 R-15 水平。地下室墙壁上现有的 R-11 或以上的保温材料将被批准。
- 阁楼和车库的天花板必须按照现行法规进行隔热处理。 天花板高度有问题时，在现有二乘四的椽子之间的空间内，R-15 保温材料和屋顶甲板之间有一英寸的空气空间将被批准。在添加了隔热材料的地方，需要屋顶通风以满足现行法规。
- 增建小型屋顶窗，在《小型增建和屋顶窗》（Minor Additions and Dormers）小册子中有相应定义（www.portland.gov/bds/documents/lateral-bracing-requirements-minor-additions-and-dormers-existing-1-and-2-family）可根据现有条件建造，并进行隔热处理。
- 在现有混凝土地板上安装的新木地板托梁，要求托梁空间内要有隔热材料，并在下面设置防潮层。
- 当炉子和热水器所在区域完成或面积减小时，必须对所有燃料燃烧设备的燃烧空气要求进行核查。
- 可居住的房间必须有通往室外的门窗提供自然通风，其开口面积至少占建筑面积的 2.5%，除非室外空气由机械系统提供。
- 居住房间必须有窗户或门提供光线，玻璃面积至少占房间建筑面积的 6.8%，或者永久安装电灯。
- 如果改造的面积超过现有建筑采暖建筑面积的 30%，或者面积超过 400 平方英尺，则需要采取额外的能源措施，以较少者为准。必须从《俄勒冈州住宅专业法规》（Oregon Residential Specialty Code）表 N1101.3 中选择一项额外措施（详见portland.gov/bds/documents/2021-energy-efficiency-additional-measures-requirements）。

在未完工的地下室中增加一个卫浴间

您可以在地下室增加一个卫浴间，而让地下室不完工。在这种情况下，地下室不必符合所有改建标准。浴室的天花板高度必须遵循以下准则。

通往地下室的楼梯和从楼梯穿过地下室的三英尺宽的通道必须满足所列的净空和其他尺寸要求。如果地下室没有其他可居住的空间，则不需要列出其他要求（包括外墙隔热、防风窗和逃生窗或出口窗）。

如果您的项目仅限于增加一个卫浴间，而没有其他改造建议，您可能有资格使用简易浴室许可证（Simple Bathroom Permit）程序。(www.portland.gov/bds/residential-permitting/simple-bathroom-permits)

增加水槽或厨房

如果您的工程将在卫浴间或厨房外增加一个水槽，你可能需要一份契约。《单户住宅内主要厨房、卫浴间或洗衣房外的水槽契约》（Covenant for a Sink Outside of the Primary Kitchen, Bathroom or Laundry Room inside a Single-Family Dwelling），也被称为第二水槽契约。

该文件确定了加建的房屋不会形成另一个居住单元。它还指出，该结构仍是一个单户住宅。如有问题，请联系规划和土地使用区划工作人员。如果需要，这份文件必须在 Multnomah County (姆尔特诺默县) 备案，然后才能发放许可证。

如果您的最终工程增加了一个没有与主厨房在同一空间内的厨房，它可能符合「附属厨房」的条件，则不会被视为创造一个独立的住宅单元。在发放许可证之前，需要记录一份《附属厨房契约》（Accessory Kitchen Covenant）。详见《建筑物官方决定》（Building OfÞcial Determination）19-06：在 Portland.gov 网站上查看您的工程是否符合条件，请点击《单户住宅的附属厨房》（Accessory Kitchens in Single Family Dwellings）。

如果最终工程将包括一个非附属厨房和一个卫浴间，可能需要作为一个额外的住宅单元（ADU）获得许可。ADU 可以独立于住宅的其余部分使用。

《建筑法规》（Building Code）的要求将「住宅单元」定义为「为一个或多个人提供完整独立生活设施的单一单元，永久提供以满足包括生活、睡眠、饮食、烹饪和卫生方面的要求」。ADU 对许可证的要求是截然不同的。若要了解什么是居住单元，请联系建筑生命安全计划审查（Building Life Safety Plan Review）。

改建阁楼或加建屋顶窗，增加一间卧室或额外房间

如果将阁楼空间转换为居住空间意味着要提高屋顶，那么土地使用区划法规在高度上的规定可能会影响您的工程。如果您要增加屋顶窗或另一个楼层，请访问「申请屋顶窗或第二楼层」的要求。

改建阁楼的工程计算书

若工作范围将改变结构负荷，您需要提交工程计算书，说明从地板或其他受影响的构件一直到地基的负荷路径的连续性。

你必须确定现有的阁楼地板结构是否足够坚固，以承载额外的人和家具的重量。一个常见情况是，当从改建的阁楼追踪楼板荷载时，发现地下室的梁会被过度施压。像这样的情况，需要作为许可证申请的一部分来解决。欲了解更多信息，请访问 Portland.gov 网站的 Residential Engineering（住宅工程）网页。

洪泛区

如果您的房子位于洪泛区，有一些限制可能会影响您加建或显著改善您的房子。可能需要为你的房子加装新设施，使其具有抗洪能力。

洪泛区的信息可在 Portland Maps Flood Hazard（波特兰地图洪水灾害）图库中找到。如果您的房子位于洪泛区，请在早期与场地开发和化粪池审查部门讨论需要做什么。

改建车库

- 停车：您需要说明您将如何提供所需的停车空间。在您的车道上停车可能不符合泊车要求。
- 建筑后退尺度：如果您想把一个独立的车库改成居住空间，它可能不符合建筑后退尺度要求。即使车库允许在该位置，土地使用区划法规可能不允许生活空间在后退区域内。
- 结构性：一个独立的车库可能没有按照建筑法规对生活空间设定的相关标准建造。您将需要对任何结构性的缺陷作出提升。一些车库以前因其用途和规模而被豁免，可能不需要许可证。在这种情况下，车库将需要提交所有的结构因素，并作为改建成居住空间的一部分进行审查。
- 防火隔离：如果被改建成居住空间的车库外墙在房产界线的 3 英尺范围内（沿着公共路权的房产界线除外），则需要防火等级的建筑。也可能对该墙允许的屋檐或耙子的突出部分有限制。查看

Portland.gov 网站上的屋檐和外墙保护（Eaves and Exterior Wall Protection）指南。

- 路权：如果您的工程需要新的车道或在公共路权上施工，那么波特兰交通局（PBOT）将对该工程作出审查。 他们可能还要求这项工作单独取得运输许可证。 有关路权要求的更多信息，请联系 PBOT：503-823-7002。
- 许可证费用

许可证费用（www.portland.gov/bds/current-fee-schedules）根据许可证的类型、提议的工作、工作的价值以及需要审查工作的工作人员而定。

是否还需要帮助？ 安排 15 分钟的约会

如果您看了本页的信息后还有疑问，建议您与我们预约一个15分钟的免费约会。
(www.portland.gov/bds/early-assistance/15-minute-appointments)

这是一个由您选择的步骤。 如果您对申请所需的信息和材料有疑问，我们在这里为您服务。

资源

联系我们

发展服务局（Bureau of Development Services）
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portland.gov/bds

工作时间：

星期一至星期五，上午 8 时至下午 5 时。
BDS 总机号码：503-823-7300

许可证信息可在以下地方获得：

- Development Services Center（一楼）
  关于工作时间，请致电 503-823-7310 或访问网站 www.portland.gov/bds
- Permitting Services (二楼)
  关于工作时间，请致电 503-823-7310 或访问网站 www.portland.gov/bds

重要电话号码

BDS 总机号码	503-823-7300
DSC 自动信息热线	503-823-7310
电气、机械、管道、下水道和标志的许可证信息	503-823-7363
建筑法规信息	503-823-1456
规划和土地使用区划信息	503-823-7526
许可流程和费用信息	503-823-7357
许可证资源和记录	503-823-7660
一个和两个家庭寓所的住宅信息	503-823-7388
BDS 24 小时检验请求专线 (需要 IVR 号码和三位数检验代码)	503-823-7000
俄勒冈州中继服务	711
树木热线	503-823-8733

更多有关局方的营业时间和可用服务的详细信息：

访问我们的网站：
WWW.PORTLAND.GOV/BDS

注意：本小册子中的所有信息可能会出现变化。

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменныйили устный перевод
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад

503-823-7300 BDS@PortlandOregon.gov www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms

Portland（波特兰）市致力于提供有意义的访问服务。如需安排便利设施、修改、翻译、口译或其他服务，请致电 **503-823-7300** 或 **Oregon Relay Service 711**。