

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Ottawa Korean Church LP

File N°: D02-02-22-0082

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o
Tamara Nahal)

Comments due date: November 7, 2022

Applicant Address: 396 Cooper St. Suite 300,
Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Nader Kadri

Ward: 14 - Somerset

Applicant E-mail: nahal@fotenn.ca

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext.
234

Site Location

384 Arlington Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to construct a residential development containing a 24-storey tower atop a podium with varied heights containing a total of 274 residential units. The north and west facades of the existing main building will be integrated into the proposed development. A total of 91 parking spaces are proposed in an underground parking garage.

Proposal Details

The site is bound by Arlington Avenue, Bell Street North, Raymond Street, and Arthur Lane North and consists of an area of 2177.25 square metres. The site is currently occupied by a heritage building which is currently occupied by the Ottawa Korean Church. The area surrounding the site is not homogenous, and includes a two-storey single-detached dwelling and a 12-storey residential building to the north; two-storey duplexes and townhomes to the east; Highway 417 to the south; and a residential neighbourhood with a mix of housing-types to the west.

The applicant is proposing to redevelop the property with a residential development consisting of a 24-storey tower atop a podium with varied heights. The existing heritage church building will be partially retained and integrated into the development. There is a total of 274 residential units proposed, including a unit mix of bachelor, one-bedroom, two-bedroom, and three-bedroom apartments. Vehicular parking is proposed in an underground parking garage accessed from Raymond Street containing 91 parking spaces. There are 280 bicycle parking spaces available on the ground floor and in the underground parking garage. A combination of indoor and outdoor shared amenity areas as well as private outdoor balconies are proposed for building residents.

Zoning By-law Amendment

A Zoning By-law Amendment application was filed to request site specific provisions, including but not limited to the following:

- The Zoning By-law requires a maximum building height of 15 metres, whereas the development proposes a height of 71 metres.
- The Zoning By-law requires a minimum corner side yard setback of 3 metres, whereas the development proposes a corner side yard setback of 1.5 metres.
- The Zoning By-law requires a minimum rear yard setback of 7.5 metres, whereas the development proposes a rear yard setback of 0 metres.
- The Zoning By-law requires a minimum interior side yard setback of 6 metres, 21 metres from the front lot line, whereas the development proposes an interior side yard setback of 1.5 metres as a setback 21 metres from the front lot line.
- The Zoning By-law requires a minimum landscaped area of 30%, whereas the development proposes a landscaped area of 24%.
- The Zoning By-law requires a corner sight triangle at the intersection of Bell Street North and Raymond Street, whereas the development requires relief from the requirements.
- The Zoning By-law requires a minimum of 140 vehicle parking spaces, whereas the development proposed a total of 91 vehicle parking spaces.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee in 2023 following Council break.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-22-0082 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Nader Kadri, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 25193
nader.kadri@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Ottawa Korean Church LP

N° de dossier : D02-02-22-0082

Requérant : Fotenn Planning + Design (att. :
Tamara Nahal)

Date limite des commentaires : 7 novembre 2022

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau
300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Nader Kadri

Quartier : 14 – Somerset

Courriel du requérant : nahal@fotenn.ca

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste
234

Emplacement

384, avenue Arlington

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un lotissement résidentiel constitué d'une tour de 24 étages surmontant un socle de hauteurs variées, et abritant 274 logements. Les façades nord et ouest de l'immeuble principal existant seront intégrées dans cet aménagement. Au total, 91 places de stationnement seraient créées dans un garage souterrain.

Détails de la proposition

L'emplacement, délimité par l'avenue Arlington, la rue Bell Nord, la rue Raymond et la ruelle Arthur Nord, couvre une superficie de 2 177,25 mètres carrés. Il est actuellement occupé par un édifice historique qui abrite l'église coréenne d'Ottawa. Le secteur environnant n'est pas homogène : une habitation isolée de deux étages et un immeuble résidentiel de 12 étages au nord, des duplex et des habitations en rangée de deux étages à l'est, l'autoroute 417 au sud et un secteur résidentiel de divers types de logement à l'ouest.

Le requérant souhaite réaménager la propriété en y construisant un lotissement résidentiel constitué d'une tour de 24 étages surmontant un socle de hauteurs variées. L'église patrimoniale existante sera partiellement conservée et intégrée à l'aménagement. Il est prévu d'aménager 274 logements, constitués de studios et de logements d'une, deux ou trois chambres à coucher. L'aire de stationnement d'une capacité de 91 véhicules serait aménagée dans un garage souterrain accessible par la rue Raymond. Le requérant souhaite créer 280 places de stationnement pour vélos au rez-de-chaussée et dans le garage souterrain. Diverses aires d'agrément communes intérieures et extérieures sont proposées, ainsi que des balcons privés, pour les résidents de l'immeuble.

Modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue d'obtenir des dispositions propres à l'emplacement, notamment mais sans s'y limiter :

- Le Règlement de zonage exige une hauteur de bâtiment maximale de 15 mètres, alors que l'aménagement nécessite une hauteur de 71 mètres.
- Le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 3 mètres, alors que l'aménagement nécessite une cour latérale d'angle de 1,5 mètre.
- Le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,5 mètres, alors que l'aménagement nécessite un retrait de cour arrière de 0 mètre.
- Le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 6 mètres, 21 mètres depuis la ligne de lot avant, alors que l'aménagement nécessite un retrait de cour latérale intérieure de 1,5 mètre et de 21 mètres depuis la ligne de lot avant.
- Le Règlement de zonage exige une zone paysagée d'au moins 30 pour cent, alors que l'aménagement nécessite une zone paysagée de 24 pour cent.
- Le Règlement de zonage exige un triangle de visibilité à l'angle des rues Bell Nord et Raymond, alors que l'aménagement nécessite une dispense de cette exigence.
- Le Règlement de zonage exige la création d'au moins 140 places de stationnement pour véhicules, alors que l'aménagement nécessite au total 91 places de stationnement pour véhicules.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville Planning Committee in 2023 following Council break.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition

d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

Demande d'affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-22-0082 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Nader Kadri, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 25193
nader.kadri@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



| | | | |
|--|-----------|--|------------------------------------|
| | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE | |
| D02-02-22-0082 | 22-0912-X | | 384 avenue Arlington Avenue |
| I:\CO\2022\Zoning\Arlington_384 | | | |
| ©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY | | | |
| ©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE | | | |
| REVISION / RÉVISION - 2022 / 09 / 15 | | Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139) | |
| | | | NOT TO SCALE |