

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0021

Date: September 12, 2025

Applicant: Novatech Engineers, Planners &
Landscape Architect (c/o Jeffrey Kelly)

Comments due date: October 10, 2025

Applicant E-mail: j.kelly@novatech-eng.com

Planner: Jack Smith

Applicant Phone Number: 613-254-9643 x350

Ward: 15 - Kitchissippi

Owner: 12466210 Canada Inc.
(jwkosonhomes.com)

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

627 Kirkwood Avenue.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to construct a six-storey mixed-use building containing 76 residential units and two commercial units.

Proposal Details

The subject site is a rectangular shaped lot located on the east side of Kirkwood Avenue, between Buell Street and Sebring Avenue. The site has approximately 64 metres of frontage along Kirkwood Avenue and is approximately 2200 square meters in size. The property is currently vacant.

The subject property is located within the Hampton Lona neighbourhood. To the north of the subject property are low-rise residential buildings. To the east are low-rise residential buildings and Hampton Park. To the south are low-rise residential buildings, as well as Hampton Park Plaza, and to the west are low-rise residential buildings and a high-rise apartment building.

A Major Zoning By-law Amendment application was submitted to facilitate the construction of a 6-storey mixed-use building. The building proposes two ground floor commercial units along Kirkwood Avenue, as well as 76 residential units comprised of 33 one-bedroom units, 27 one-bedroom plus den units and 16 two-bedroom units.

An underground parking garage containing 58 parking spaces is proposed, and will include 51 parking spaces for residents and 7 parking spaces for visitors. Access to the underground parking garage will be provided from Kirkwood Avenue. Amenity space will be provided through a mix of private and communal amenity space consisting of porches, balconies, a rear yard outdoor amenity area, and a rooftop amenity space above the sixth storey.

To accommodate the development of the proposed site, zoning relief has been requested. The proposed development requires a rezoning from Minor Institutional Subzone A (I1A) to General Mixed Use (GM (XXXX)) with site specific exceptions. The proposed site-specific exceptions will include:

- An increase in maximum building height to 20 metres, whereas the GM Zone permits a maximum of 18 metres.
- A reduced front yard setback of 2 metres, whereas the GM Zone requires a minimum of 3 metres.
- A reduced interior side yard setback of 3 metres, whereas the GM Zone requires a minimum of 5 metres
- A reduced minimum landscaped area width abutting a street of 2m, whereas the GM Zone requires a minimum of 2 metres.
- An increased floor space index of 2.8, whereas the GM Zone requires a maximum floor space index of 2.0.
- To permit a rooftop amenity area as a permitted projection above the height limit.

Related Planning Applications

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 and Housing Committee, is November 19, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council’s decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. **D02-02-25-0021** in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Jack Smith, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,

- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0021

Date : 12 septembre 2025

Requérant : Novatech Engineers, Planners & Landscape Architect (a/s de Jeffrey Kelly)

Date limite des commentaires : 10 octobre 2025

Courriel du requérant : j.kelly@novatech-eng.com

Urbaniste : Jack Smith

Quartier : 15 - Kitchissippi

N° de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 350

Conseiller : Jeff Leiper

Propriétaire : 12466210 Canada Inc.
(jwkosonhomes.com)

Emplacement

627, avenue Kirkwood

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage devant permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages abritant 76 logements et deux locaux commerciaux.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est un lot rectangulaire situé du côté est de l'avenue Kirkwood, entre la rue Buell et l'avenue Sebring. Inoccupé, il présente une façade d'environ 64 mètres sur l'avenue Kirkwood et couvre une superficie d'environ 2 200 mètres carrés.

L'emplacement se trouve dans le secteur Hampton lona. Au nord, on retrouve des habitations de faible hauteur. Des habitations de faible hauteur et le parc Hampton sont visibles à l'est, et on peut apercevoir encore des habitations de faible hauteur et le centre commercial Hampton Park au sud. À l'ouest, on retrouve d'autres habitations de faible hauteur et une tour d'habitation.

Une demande de modification majeure du Règlement de zonage a été présentée en vue de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages. Cet immeuble abriterait deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée donnant sur l'avenue Kirkwood ainsi que 76 logements, dont 33 d'une chambre à coucher, 27 d'une chambre à coucher avec coin-détente et 16 de deux chambres à coucher.

Un garage de stationnement souterrain d'une capacité de 58 véhicules serait aménagé et comprendrait 51 places pour les résidents et sept places pour les visiteurs. On accèderait à ce garage de

stationnement par l'avenue Kirkwood. Des aires d'agrément privées et communes seront fournies sous la forme de porches, de balcons, d'une aire extérieure dans la cour arrière et d'une aire sur le toit, au-dessus du sixième étage.

Pour permettre l'aménagement de l'emplacement visé, une dérogation de zonage a été sollicitée. L'emplacement verrait sa désignation passer de Zone de petites institutions, sous-zone A (I1A) à Zone polyvalente générale (GM (XXXX)), assortie des exceptions propres à l'emplacement suivantes :

- augmentation à 20 mètres de la hauteur de bâtiment maximale, alors que le zonage GM autorise une hauteur maximale de 18 mètres;
- réduction à 2 mètres du retrait de cour avant, alors que le zonage GM exige un retrait d'au moins 3 mètres;
- réduction à 3 mètres du retrait de cour latérale intérieure, alors que le zonage GM exige un retrait d'au moins 5 mètres;
- réduction à 2 mètres de la largeur minimale d'une aire paysagée longeant une rue, alors que le zonage GM Zone exige une largeur d'au moins 2 mètres;
- augmentation à 2,8 du rapport plancher-sol, alors que le zonage GM autorise un rapport plancher-sol maximal de 2.0;
- saillie autorisée au-dessus de la limite de hauteur d'une aire d'agrément sur le toit.

Demandes d'aménagement connexes

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 19 novembre 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 **D02-02-25-0021** dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

Jack Smith, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;

- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01* (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-25-0021

25-0474-X

I:\CO\2025\ZKP\Kirkwood_627

©Parcel data is owned by Teranet 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 Teranet Entreprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CEI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2025 / 04 / 25

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE



627 avenue Kirkwood Avenue

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)



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

