

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Steven Joseph, Denise Ann, Blair Steven, and Kristen Nicole Hulaj

File N°: D02-02-21-0058 / D07-12-21-0090

Applicant: Taylor West

Comments due date: August 27, 2021

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Suite 200

Development Review Planner: Jeff Nadeau

Applicant E-mail: t.west@novatech-eng.com

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

54, 56 and 60 Bayswater Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a six-storey apartment building with 40 residential units and associated underground and surface-level parking.

Proposal Details

The subject site is comprised of three interior lots located on the west side of Bayswater Avenue in Kitchissippi Ward. 54, 56 and 60 Bayswater will be merged to facilitate the proposed development. The combined properties will have an area of approximately 1,203 square metres, with 30.41 metres of frontage on Bayswater Avenue and 30.41 metres of frontage on the public rear laneway. All properties are currently occupied with detached dwellings.

Immediately north of the subject site is a 17-storey residential building. Further north is Somerset Street West, a designated Traditional Mainstreet with a variety of commercial and residential uses. To the west of the subject site is a public laneway, across from which are low-rise residential dwellings. The low-rise residential neighbourhood continues to the south of the subject site. To the east of the subject site, across Bayswater Ave, is a 7-storey apartment building with associated at-grade parking.

The proposed development is a 6-storey mid-rise apartment building with a total of 40 units. A set back of the upper two storeys is proposed on the south side of the building to transition to the adjacent low-rise residential neighbourhood. Amenity space is proposed in the form of private balconies and communal ground-floor lounge and rooftop terrace.

One level of underground parking is proposed with 11 vehicular parking spaces is proposed, as well as an additional 7 spaces at-grade, which will be covered by a carport, at the rear of the building. 50 bicycle parking spots are also proposed in the underground parking garage. Vehicular access to the

underground parking is proposed from the rear lane. Seven deciduous trees are proposed to be planted in the front and rear yards.

Zoning By-law Amendment

The application for Zoning By-law Amendment proposes to rezone the subject site from R4UB to R5N[XXXX]. The purpose of this rezoning is to allow a mid-rise building as a permitted use. The rezoning application further seeks to decrease the interior side yard setback, permit a rooftop washroom, permit parking stalls with a reduced width, and decrease setbacks for the proposed carport. Additional amendments may be determined through application review.

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 Committee, is September 23, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning B-law Amendment application.

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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-21-0058 / D07-12-21-0090 in the subject line.
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.



Jeff Nadeau, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 16802
Jeff.Nadeau@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaires : Steven Joseph, Denise Ann, Blair Steven et Kristen Nicole Hulaj

N^{os} de dossier : D02-02-21-0058 / D07-12-21-0090

Requérant : Taylor West

Date limite des commentaires : 27 août 2021

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200

Urbaniste : Jeff Nadeau

Courriel du requérant : t.west@novatech-eng.com

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643

Emplacement

54, 56 et 60, rue Bayswater

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de six étages abritant 40 logements et disposant d'aires de stationnement souterraine et de surface.

Détails de la proposition

L'emplacement est constitué de trois lots intérieurs situés du côté ouest de l'avenue Bayswater dans le quartier Kitchissippi. Les 54, 56 et 60, rue Bayswater seront regroupés pour permettre l'aménagement proposé. Les propriétés ainsi combinées couvriront une superficie d'environ 1 203 mètres carrés et présenteront une façade de 30,41 mètres sur l'avenue Bayswater et de 30,41 mètres sur une allée publique. Ces propriétés sont toutes occupées par des habitations isolées.

Un immeuble résidentiel de 17 étages s'élève juste au nord de l'emplacement. Plus au nord, on retrouve la rue Somerset Ouest, une rue principale traditionnelle bordée de diverses utilisations commerciales et résidentielles. Une allée publique longe l'emplacement à l'ouest, au-delà de laquelle on retrouve des immeubles résidentiels de faible hauteur. Le quartier résidentiel de faible hauteur s'étend vers le sud de l'emplacement. À l'est, de l'autre côté de l'avenue Bayswater, on retrouve un immeuble résidentiel de sept étages et son aire de stationnement de surface.

L'aménagement proposé concerne un immeuble résidentiel de six étages (hauteur moyenne) abritant au total 40 logements. Les deux étages supérieurs présenteraient un retrait du côté sud afin d'offrir une transition vers le quartier résidentiel de faible hauteur adjacent. Des espaces d'agrément seraient

aménages sous la forme de balcons privés, d'un salon commun au rez-de-chaussée et d'une terrasse sur le toit.

Le requérant propose d'aménager une aire de stationnement souterraine et 18 places supplémentaires au niveau du sol, dont sept seront couvertes par un abri d'auto, à l'arrière de l'immeuble. Cinquante places de stationnement pour vélos sont également proposées dans le garage souterrain. Les véhicules accèderaient à cette aire de stationnement souterraine depuis l'allée arrière. La plantation de sept arbres à feuilles caduques est prévue dans les cours avant et arrière.

Modification du Règlement de zonage

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement visé de R4UB à R5N[XXXX]. Ce changement de zonage permettrait la présence d'un immeuble de hauteur moyenne. La demande de modification de zonage vise également à réduire le retrait de cour latérale intérieure, à permettre la présence de toilettes sur le toit, à réduire la largeur de places de stationnement et à réduire les retraits de l'abri d'auto proposé. D'autres modifications pourraient être déterminées lors de l'examen de la demande.

Demandes d'aménagement connexes

S.O. ou dresser la liste de toutes les demandes connexes (y compris le numéro de dossier).

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, est fixée au 23 septembre 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

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

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D02-02-21-0058 / D07-12-21-0090 dans la ligne objet.
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.

Jeff Nadeau, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Planification, Infrastructure et Développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16802
Jeff.Nadeau@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-21-0058	21-1029-D	54, 56, 60 av. Bayswater Street Area A to be rezoned from O1A to RR4[512r] Le zonage du secteur A sera modifié de O1A à RR4[512r]	
D07-12-21-0090			
I:\CO\2021\Zoning\Bayswater_56_60		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)	
<small>©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 Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARRENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 07 / 21			