

Official Plan Amendment Proposal Summary

Owner: Ottawa Korean Church LP

File N°: D01-01-23-0004

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

Comments due date: June 2, 2023

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

Development Review Planner: Eric Forhan

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant E-mail: nahal@fotenn.ca

Ward Councillor: Ariel Troster

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

Site Location

384 Arlington Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application to permit a high-rise building on the subject property, within the Neighbourhood designation. The proposed development is 24-storeys and consists of 274 residential units, 91 vehicle parking spaces, 280 bicycle parking spaces and the partial retention and reintegration of the existing heritage church.

Proposal Details

The subject property is found in the Dalhousie Community, north of Highway 417 (Queensway) and between Ottawa's Little Italy and Centretown West neighbourhoods.

The subject property is bound by Arlington Avenue (north), Bell Street North (west), Raymond Street (south), and Arthur Lane North (east). The total lot area is approximately 2177 square metres. The site is currently owned by the Ottawa Korean Church. The existing church is a heritage building and will be partially retained and reintegrated through the redevelopment of the subject property.

The area surrounding the subject property is characterized by a mix of uses and building heights, including: residential buildings of 10-storeys (proposed) and 12-storeys (existing) to the north; two-storey duplexes and townhomes to the east; the Queensway and proposed high-rise developments to the south; and a residential neighbourhood with a mix of housing-types to the west, including a secondary plan area where high-rise uses are permitted adjacent to the Queensway.

The applicant is proposing to redevelop the subject property for a 24-storey tower on top of 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. 91 parking spaces are proposed within an

underground parking garage which is proposed to be accessed from Raymond Street. 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.

Official Plan Amendment

This site-specific Official Plan Amendment seeks to amend the Official Plan to permit a high-rise on the subject property, which is designated “Neighbourhood”.

The proposed Amendment seeks to permit a high-rise, despite Section 6.3.1(2) of the Official Plan which prescribes that building heights in Neighbourhoods shall be low-rise.

For proposals seeking additional height beyond 4 storeys, Section 6.3.1(3)(b) of the Official Plan requires an area-specific policy. The proposed Amendment seeks to add an area-specific policy to Volume 2C of the Official Plan to permit the proposed high-rise use with a maximum building height of 24 storeys.

Related Planning Applications

D02-02-22-0082 – Zoning By-Law Amendment

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is August 16, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Official Plan Amendment application.

Submission Requirements

Official Plan 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. D01-01-23-0004 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.

Eric Forhan, 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. 21891
eric.forhan@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel

Propriétaire : Ottawa Korean Church LP

N° de dossier : D01-01-23-0004

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

Date limite des commentaires : 2 juin 2023

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

Urbaniste : Eric Forhan

Quartier : 14 – Somerset

Courriel du requérant : nahal@fotenn.ca

Conseillère du quartier : Ariel Troster

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 Plan officiel ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble de grande hauteur sur la propriété visée, dans la désignation « Quartier ». Cet immeuble de 24 étages et abritant 274 logements sera assorti de 91 places de stationnement pour véhicules et de 280 places de stationnement pour vélos. Il est prévu de conserver partiellement et de réintégrer l'église patrimoniale occupant les lieux.

Détails de la proposition

La propriété visée se trouve dans la collectivité de Dalhousie, au nord de l'autoroute 417 (Queensway) et entre les secteurs de la Petite Italie et du centre-ville Ouest d'Ottawa.

Elle est délimitée par l'avenue Arlington (nord), la rue Bell Nord (ouest), la rue Raymond (sud) et la ruelle Arthur Nord (est). Sa superficie totale est d'environ 2 177 mètres carrés. L'emplacement appartient actuellement à l'Église coréenne d'Ottawa. L'église qui occupe les lieux est un édifice historique qui sera partiellement conservé et réintégré dans le réaménagement de la propriété.

Le secteur environnant est caractérisé par la présence de diverses utilisations de hauteur variée, notamment des immeubles résidentiels de dix étages (proposés) et 12 étages (existant) au nord, des duplex et des habitations en rangée de deux étages à l'est, le Queensway et des aménagements de grande hauteur proposés au sud et un secteur résidentiel constitué de divers types d'habitation à l'ouest, assujetti à un plan secondaire où les utilisations de grande hauteur sont autorisées le long du Queensway.

Le requérant souhaite réaménager la propriété en y construisant une tour de 24 étages surmontant un socle de hauteur variée. 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. Il est en outre prévu de créer 91 places de stationnement pour véhicules dans un garage souterrain, accessible par la rue Raymond, et 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 occupants de l'immeuble.

Modification du Plan officiel

Cette modification du Plan officiel propre à un emplacement vise à permettre la présence d'une tour sur cette propriété située dans un secteur désigné « Quartier ».

La modification proposée permettrait la construction d'un immeuble de grande hauteur malgré les dispositions de la section 6.3.1(2) du Plan officiel, qui stipule que les bâtiments construits dans les secteurs désignés « Quartier » doivent être de faible hauteur.

Dans le cas des projets de construction d'une hauteur supplémentaire supérieure à quatre étages, la section 6.3.1(3)(b) du Plan officiel exige la mise en place d'une politique propre à l'emplacement. La modification proposée ajouterait une politique propre au secteur au Volume 2C du Plan officiel afin de permettre l'utilisation de grande hauteur, d'une hauteur maximale de 24 étages.

Demandes d'aménagement connexes

D02-02-22-0082 – Modification du Règlement de zonage

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 16 août 2023. 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 Plan officiel

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 D01-01-23-0004 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.

Jean-Charles Renaud, 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 27629
jean-charles.renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



| | | | |
|--|-----------|--|--|
| | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL | |
| D01-01-23-0004 | 23-0376-D | 384 av. Arlington Avenue | |
| I:\CO\2023\OP\A\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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE | | | |
| REVISION / RÉVISION - 2023 / 05 / 02 | | | |

Street-level View/ Vue au niveau de la rue



Southeast facing view at the intersection of Bell Street and Arlington Avenue



Northeast facing view at the intersection of Bell Street and Arlington Avenue