

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-24-0016 / D02-02-24-0038

Date: December 6, 2024

Applicant: Fotenn Planning + Design c/o Tyler Yakichuk

Comments due date: January 3, 2025

Planner: John Bernier

Applicant E-mail: yakichuk@fotenn.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Jeff Leiper

Owner: 1649038 Ontario Inc.

Site Location

50 Bayswater Avenue and 1088 Somerset Street West.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to develop a 6-storey building at 1088 Somerset Street W. with 21 residential dwelling units and 2 visitor parking spaces, and a 16-storey building with 80 residential dwelling units and 2 visitor parking spaces at 50 Bayswater Avenue.

Proposal Details

The subject sites are located along Somerset Street W. at the south-west corner of Somerset Street W. and Bayswater Avenue in Hintonburg.

50 Bayswater Avenue is a rectangular shaped lot with frontage along Bayswater Avenue and Somerset Street W. and is currently improved with a 17-storey residential use tower. 1088 Somerset Street W., located immediately to the west and separated by a public laneway, is a rectangular shaped lot with frontage along Somerset Street West and is currently improved with a 2.5-storey detached dwelling.

The purpose of the Official Plan Amendment application is to expand the boundary of the Wellington Street West Secondary Plan to include the segment of 1088 Somerset Street W. that is located outside the boundary of the Secondary Plan and to permit a maximum building height of 16-storeys or 53.5m at 50 Bayswater Avenue.

The purpose of the Zoning By-law Amendment application is to rezone 1088 Somerset Street W. from TM11 and R4UB to TM11[xxxx] with relief to reduce the minimum interior side yard setback to 0.2m, whereas a minimum 3m is required, and reduce the minimum width of the landscaped area to 1.2m, whereas 1.4m is required. At 50 Bayswater Avenue it is proposed to add Urban Exception [xxxx] to the existing TM11 zone to permit a reduced minimum corner side yard setback to 2.4m, whereas a minimum

3m is required, and increased maximum building height to 53.5m, whereas a maximum of 20m is permitted.

A 6-storey mixed-use building is proposed to be developed at 1088 Somerset Street W. with access from Somerset Street W. and motor vehicle access from the public laneway to the east. 21 residential dwelling units, 2 visitor parking spaces and 12 bicycle parking spaces are proposed. At 50 Bayswater Avenue a 16-storey mixed-use building is proposed with access from Somerset Street W. and motor vehicle access from the public laneway to the west. 80 residential dwelling units, 2 visitor parking spaces and 185 bicycle parking spaces are proposed. The new building at 50 Bayswater Avenue would be located immediately in front of and perpendicular to the existing 17-storey residential building on the same site, replacing an existing 1-storey building volume along Somerset Street W.

Related Planning Applications

D01-01-24-0016 – Official Plan Amendment

D02-02-24-0038 – Zoning By-law Amendment

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee is February 2nd, 2025.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D01-01-24-0016 / D02-02-24-0038 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.

John Bernier, 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. 21576
John.Bernier@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

N° de dossier : D01-01-24-0016 / D02-02-24-0038

Date : 6 décembre 2024

Requérant : Fotenn Planning + Design c/o Tyler Yakichuk

Date limite des commentaires : 3 janvier 2025

Urbaniste : Evode Rwagasore

Courriel du requérant : yakichuk@fotenn.com

Quartier : 15 - Kitchissippi

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

Conseiller : Jeff Leiper

Propriétaire : 1649038 Ontario Inc.

Emplacement du site

50, avenue Bayswater et 1088, rue Somerset Ouest.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble de six étages au 1088, rue Somerset Ouest, abritant 21 logements et assorti de deux places de stationnement pour visiteurs, et d'un immeuble de 16 étages au 50, avenue Bayswater, abritant 80 logements et assorti de deux places de stationnement pour visiteurs.

Détails de la proposition

Les emplacements visés se trouvent sur la rue Somerset Ouest, à l'angle sud-ouest de la rue Somerset Ouest et de l'avenue Bayswater, à Hintonburg.

Le 50, avenue Bayswater est un lot rectangulaire présentant des façades sur l'avenue Bayswater et la rue Somerset Ouest, actuellement occupé par une tour résidentielle de 17 étages. Le 1088, rue Somerset Ouest, est un lot situé immédiatement à l'ouest et séparé du précédent par une ruelle publique. Également rectangulaire, il présente une façade sur la rue Somerset Ouest et est occupé par une habitation isolée de deux étages et demi.

La demande de modification du Plan officiel vise à permettre l'élargissement des limites du Plan secondaire de la rue Wellington Ouest de manière à englober la partie du 1088, rue Somerset Ouest qui se trouve actuellement à l'extérieur de ces limites, et à permettre une hauteur de bâtiment maximale de 16 étages ou 53,5 m au 50, avenue Bayswater.

La demande de modification du Règlement de zonage permettrait de faire passer la désignation du 1088, rue Somerset Ouest de TM11 et R4UB à TM11[xxxx], un zonage assorti d'une dispense réduisant à 0,2 m le retrait minimal de cour latérale intérieure, alors qu'un retrait minimal de 3 m est requis, et

réduisant à 1,2 m la largeur minimale de la zone paysagée, alors qu'une largeur d'au moins 1,4 m est requise. Au 50, avenue Bayswater, il est proposé d'ajouter une exception urbaine [xxxx] à la désignation TM11 actuelle, afin de permettre une réduction à 2,4 m du retrait minimal de cour latérale d'angle, alors qu'un retrait minimal de 3 m est requis, et une augmentation à 53,5 m de la hauteur de bâtiment maximale, alors que cette hauteur maximale est limitée à 20 m.

La construction d'un immeuble polyvalent de six étages est proposée au 1088, rue Somerset Ouest, immeuble qui sera accessible par la rue Somerset Ouest et qui disposera également d'un accès automobile par la ruelle publique située à l'est. Il est proposé de créer à cet endroit 21 logements, deux places de stationnement pour visiteurs et 12 places de stationnement pour vélos. Au 50, avenue Bayswater, un immeuble polyvalent de 16 étages serait construit, qui serait accessible par la rue Somerset Ouest et qui disposera également d'un accès automobile par la ruelle publique située à l'ouest. Quatre-vingts logements, deux places de stationnement pour visiteurs et 185 places de stationnement pour vélos y sont proposés. Le nouvel immeuble du 50, avenue Bayswater serait construit juste en face, perpendiculairement, de l'immeuble résidentiel de 17 étages occupant déjà les lieux, en remplacement d'un bâtiment de plain-pied qui longe la rue Somerset Ouest.

Demandes d'aménagement connexes

D01-01-24-0016 – modification du Plan officiel

D02-02-24-0038 – modification du Règlement de zonage

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 2 février 2025.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 D01-01-24-0016 / D02-02-24-0038 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.

Evode Rwagasore, 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 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-24-0038	24-0971-X	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> 50 avenue Bayswater Avenue, 1088 rue Somerset Street West/ouest </div> </div>	
D01-01-24-0016			
I:\CO\2024\Zoning\Bayswater_50		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px dotted black; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60) </div> </div>	
<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</small> <small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 09 / 03		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

