

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: City of Ottawa (c/o Peter Radke)

File N°: D01-01-23-0009 & D02-02-23-0047

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o Tim Beed)

Comments due date: July 27, 2023

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

Development Review Planner: Krishon Walker

Ward: Ward 17 - Capital

Applicant E-mail: Beed@fotenn.com

Ward Councillor: Shawn Menard

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Site Location

945 & 1015 Bank Street (Lansdowne Park and TD Place Stadium & Arena)

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has initiated an Official Plan and Zoning By-law Amendment application for the Lansdowne 2.0 project to permit building heights up to 40 storeys and facilitate a new stand-alone Event Centre at the east end of TD Place stadium.

Proposal Details

The subject site is located along the east side of Bank Street, between Holmwood Avenue and Queen Elizabeth Driveway. The site has approximately 339 metres of frontage along Holmwood Avenue and approximately 338 metres of frontage along Bank Street, and a total lot area of approximately 156,366 square metres (15.64 hectares).

Lansdowne Park itself can be characterized by a mix of low-, mid-, and high-rise developments, as well as a mix of uses including commercial, office, residential, institutional, and recreational uses. The area north of the subject site is composed of mainly low-rise residential uses, with a mix of commercial uses along Bank Street. East and south of the site are National Capital Commission (NCC) lands, which lines both sides of Queen Elizabeth Driveway. The Rideau Canal, a UNESCO World Heritage site is also located to the east and south of the site, with access to the Rideau Canal Western Pathway from the site at Princess Patricia Way. West of the site is a mix of residential uses and institutional uses, as well some commercial uses. Two of buildings on site, the Aberdeen Pavilion and Horticulture Building, are designated under Part IV of the Ontario Heritage Act.

The proposal seeks to remove the existing north stadium stands structure, which includes the spectator seating, concessions, and associated podium and arena, and reconstruct the stadium stands with a new retail podium. The arena will be reconstructed as a standalone structure that will constitute the new event

centre for Lansdowne Park. In addition to these proposed developments, the building massing for three high-rise residential towers with a maximum height of 40 storeys is proposed to be established. The proposed residential towers will have up to 1,200 residential units, while the event centre will accommodate 5,500 people and the new stands will accommodate 12,000 spectators. Approximately 1,200 bicycle parking spaces, and 739 vehicular parking spaces are proposed for the new residential towers, while no new parking is proposed for the non-residential uses.

The City seeks to amend Area-Specific Policy of the Lansdowne Special District designation through an Official Plan Amendment to clarify direction in the City's Official Plan. The amended policy will:

- Confirm that the Lansdowne Special District policies supersede the Greenspace and Mainstreet Corridor functional designations that are shown on Schedule B2 of the Official Plan.
- Allow for a maximum building height of 40 storeys on the site.
- Allow for a portion of the existing greenspace on the site to be repurposed for a new event centre.

The City also seeks to rezone a portion of the subject site from O1S (Parks and Open Space, Subzone S) to L2C (Major Leisure Facility, Subzone C) to permit the new event centre. The existing site-specific schedule 258-A is also required to be amended to increase the maximum permitted building height on the site to allow for the proposed height of 40 storeys (approximately 127 metres), and to allow for a maximum proposed height of 15.05 metres for the event centre. The Zoning By-law Amendment will also remove the limit to maximum number of residential units on the site, and permit residential units to front onto Exhibition Way.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

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 September 20, 2023.

Submission Requirements

Official Plan and 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. D01-01-23-0009 & D02-02-23-0047 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.

Krishon Walker, 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. 24161
Krishon.Walker@ottawa.ca

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

Propriétaire : Ville d'Ottawa (c/o Peter Radke)

N° de dossier : D01-01-23-0009 / D02-02-23-0047

Requérant : Fotenn Planning +Design (c/o Tim Beed)

Date limite des commentaires : 27 juillet 2023

Urbaniste : Krishon Walker

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, Suite 300, Ottawa, ON, K2P 2H7

Quartier : Quartier 17 - Capitale

Courriel du requérant : Beed@fotenn.com

Conseiller du quartier : Shawn Menard

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

Emplacement du site

945 & 1015, rue Bank (parc Lansdowne, stade et aréna de la Place TD)

Proposition du requérant

La Ville a soumis une demande de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage dans le cadre du projet Lansdowne 2.0 afin de permettre une hauteur de bâtiment pouvant atteindre 40 étages et de faciliter l'aménagement d'un nouveau centre événementiel autonome à l'extrémité est du stade de la Place TD.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté est de la rue Bank, entre l'avenue Holmwood et la promenade Reine-Élisabeth. Présentant des façades d'environ 339 mètres sur l'avenue Holmwood et d'environ 338 m sur la rue Bank, la propriété couvre une superficie totale d'environ 156 366 m² (soit 15,64 ha).

Le parc Lansdowne en tant que tel se caractérise par la présence d'aménagements de faible, moyenne et grande hauteurs, et par celle de diverses utilisations, notamment commerciales, de bureau, résidentielles, institutionnelles et récréatives. Le secteur au nord est essentiellement composé d'habitations de faible hauteur, qu'accompagnent diverses utilisations commerciales le long de la rue Bank. Des terrains de la Commission de la capitale nationale (CCN) s'étendent à l'est et au sud, des deux côtés de la promenade Reine-Élisabeth. Le canal Rideau, site du patrimoine mondial de l'UNESCO, longe l'emplacement à l'est et au sud. Il est possible d'accéder au sentier ouest du canal Rideau depuis l'emplacement en question, à la hauteur de la voie Princess Patricia. À l'ouest de l'emplacement, on trouve diverses utilisations résidentielles et institutionnelles, ainsi que quelques commerces. Deux bâtiments, le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture, sont désignés en vertu de la partie IV de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario.

Le projet consisterait à enlever les gradins nord du stade, qui comprennent les sièges des spectateurs, les aires de franchise ainsi que le socle et l'aréna, et à reconstruire les gradins en y associant un nouveau socle de vente au détail. L'aréna sera reconstruit sous la forme d'une structure autonome, et tiendra lieu de nouveau centre d'événements du parc Lansdowne. Outre ces aménagements, la volumétrie de trois tours résidentielles d'une hauteur maximale de 40 étages serait élaborée. Ces tours résidentielles abriteront jusqu'à 1 200 logements. Le centre d'événements pourra accueillir 5 500 personnes et les nouveaux gradins jusqu'à 12 000 spectateurs. Environ 1 200 places de stationnement pour vélos et de 739 places de stationnement pour véhicules seraient créées pour desservir les nouvelles tours résidentielles, mais aucune place de stationnement pour les utilisations non résidentielles ne serait aménagée.

La Ville souhaite modifier une politique propre à l'emplacement de la désignation de Secteur spécial du parc Lansdowne, par le biais d'une modification du Plan officiel de la Ville, afin de clarifier une orientation qu'on y trouve. Une fois modifiée, cette politique :

- confirmera que les politiques du secteur spécial du parc Lansdowne ont préséance sur les désignations fonctionnelles d'Espace vert et de Couloir de rue principale figurant à l'annexe B2 du Plan officiel;
- permettra une hauteur de bâtiment maximale de 40 étages sur l'emplacement;
- permettra la réaffectation d'une partie de l'espace vert occupant l'emplacement à une nouvelle utilisation de centre d'événements.

La Ville souhaite par ailleurs faire passer la désignation d'une partie de l'emplacement de O1S (Zone de parc et d'espace vert, sous-zone S) à L2C (Zone de grandes installations de loisirs, sous-zone C) afin de permettre la présence du nouveau centre d'événements. L'annexe propre à l'emplacement 258-A doit également être modifiée afin d'augmenter la hauteur de bâtiment maximale autorisée et ainsi permettre la hauteur de 40 étages proposée (environ 127 mètres) et de permettre la hauteur maximale proposée de 15,05 mètres pour le centre d'événements. La modification du Règlement de zonage permettra de supprimer la limite du nombre maximal de logements sur l'emplacement et permettra la présence de logements donnant sur la voie Exhibition.

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 20 septembre 2023.

Exigences de soumission

Modification du Plan officiel et 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 D01-01-23-0009 / D02-02-23-0047 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.

Krishon Walker, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

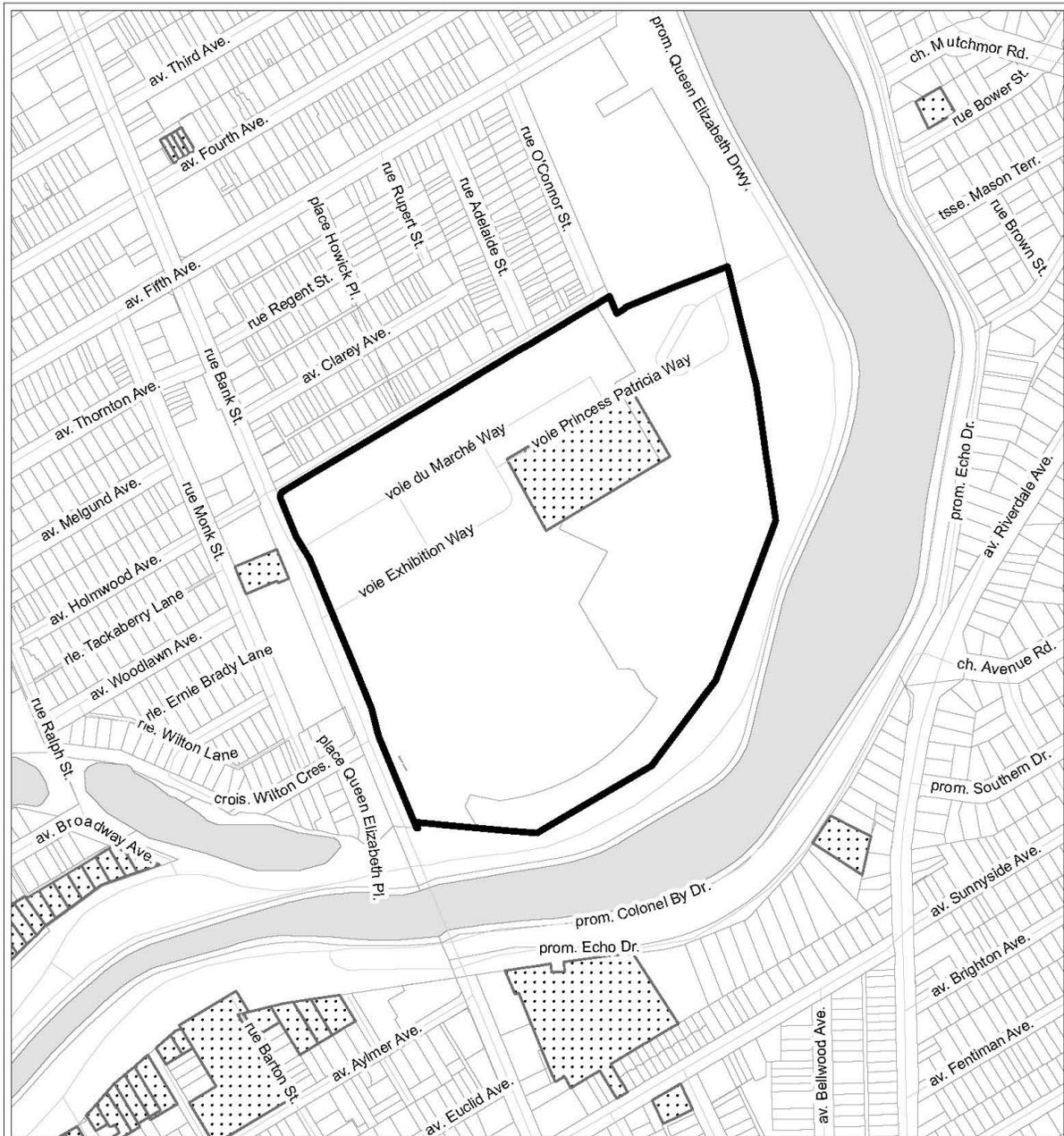
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24161

Krishon.Walker@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	
D02-02-23-0047	23-0546-X	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> 945 & 1015, rue Bank Street </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60) </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139) </div> </div> </div>	
D01-01-23-0009			
I:\CO\2023\Zoning\Bank_945		 <small>NOT TO SCALE</small>	
<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 Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>	
REVISION / RÉVISION - 2023 / 06 / 09			

Visualisation/ visualisation du site

