

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 27, 2021 / Le mercredi 27 octobre, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-1902

From / De :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

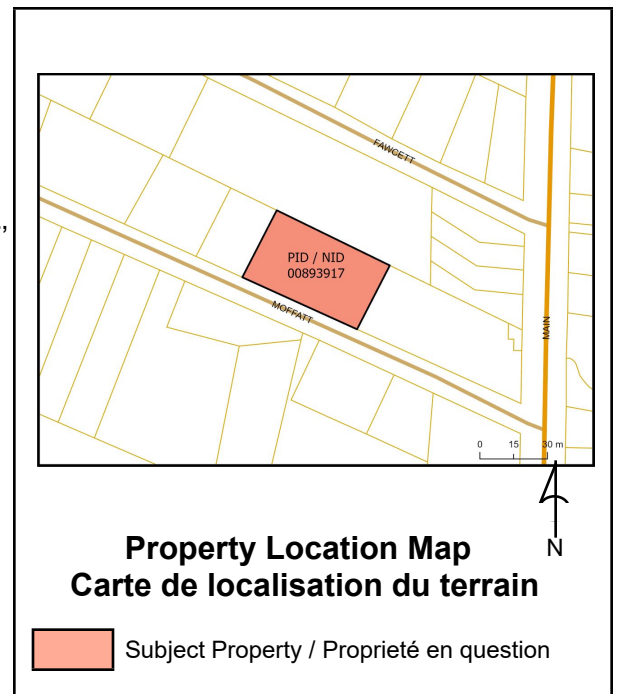
Sean Doucette Silverport Holdings Inc.

Landowner / Propriétaire :

Sean Doucette Silverport Holdings Inc.

Proposal / Demande :

To permit balconies for a 6 unit multi-dwelling to be located 27' from the front yard setback instead of the required 33' front yard setback. / *De permettre que les balcons d'une habitation multifamiliale de 6 unités soient situés à 27 pi de la marge de recul de la cour avant au lieu de la marge de recul de la cour avant requise de 33 pi.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00893917

Lot Size / Grandeur du lot: 1672 sq m (~0.45 acres)

Location / Endroit :

11 Moffatt Lane, Town of Sackville / Ville de Sackville

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R2 - Urban Residential 2 / *Résidentielle urbain 2*

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Urban Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

High density to low density residential, commercial and institutional

Résidentielle de haute densité à faible densité, commerciale et institutionnelle

Municipal Servicing / Services municipaux:

Full municipal services are available to this site / *Tous les services municipaux sont disponibles à ce site*

Access-Egress / Accès/Sortie :

allée Moffatt Lane

Policies / Politiques

The following Municipal Plan policies apply to this request: / *Les politiques du plan municipal s'appliquent à cette demande comme suit :*

“3.2.3.4 It is a policy that a range of housing options shall be permitted in area zoned medium density including duplexes, vertically-attached dwellings and other medium density detached dwellings on individual lots. Medium density is defined as not exceeding 65 units per net hectare subject to appropriate zoning regulations.” / *Il est établi comme politique qu'un large éventail d'options de logement soient permis dans une région avec une zone de densité moyenne incluant des duplexes, des habitations attachées verticalement et d'autres habitations de densité moyenne détachées construites sur les lots individuels. Selon sa définition, une densité moyenne ne dépasse pas 65 unités par hectare net sujet aux règlements de zonage appropriés.*

“5.1.3 It is a policy to set targets for housing other than single family dwellings to increase by 5% per year using 2005 as the base year.” / *Il est établi comme politique de fixer des objectifs pour le logement autre que les habitations unifamiliales qui augmentent de 5 % par année (2005 étant l'année de référence).*

The above noted policies demonstrate the Town of Sackville encourages a variety of housing types and encourage higher density developments. / *Les politiques susmentionnées montrent que la Ville de Sackville encourage de divers types de logements et encourage les projets d'aménagement d'une haute densité.*

Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

The Zoning By-law permits up to 6 units on this property. The setback buildings in an R2 zone is 10.1 m (33') from the front property line. The main wall of the building does meet the required setback, however the proposed development has included balconies on the front of the building which would extend into the front yard setback by 6' (a setback of 27'). / *L'arrêté de zonage permet jusqu'à 6 unités sur cette propriété. La marge de recul dans une zone R2 est 10,1 m (33 pi) de la limite de propriété avant. Le mur principal du bâtiment ne répond pas à la marge de recul requise, cependant l'aménagement proposé à inclus des balcons en avant du bâtiment qui s'étend jusqu'à la marge de recul de la cour avant par 6 pi (une marge de recul de 27 pi).*

It should be noted that the Zoning By-law does permit in-filling for established street lines, however there is more than 160 ft between this proposed development and the house to the south of the property. / *Il faut souligner que l'arrêté de zonage permet le remplissage des lignes de rues établies, pourtant il y a plus de 160 pi entre l'aménagement proposé et la maison au sud de cette propriété.*

3.10 Conformity with Existing Front Yards - In an in-filling situation where a front yard line has been established within 48.8 metres (160 ft) of the proposed in-fill that is less than the required front yard setback, the existing line may apply for new construction and/or expansions and extensions so long as it does not intrude into the corner sight line as outlined in 3.23 of this By-law. / *3.10 Conformité aux cours avant existantes - Dans une situation de remplissage lorsqu'une ligne de la cour avant a été établie à l'intérieur de 48,8 mètres (160 pi) du remplissage proposé qui est moins de la marge de recul de la cour avant, la ligne existante peut s'appliquer à une nouvelle construction, ou expansion ou rallonge, au moins qu'elle ne s'impose pas dans la ligne de visibilité du coin tel que décrit dans 3.23 de cet arrêté.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Manager of Corporate Projects, CAO, Town Engineer and Fire Chief have been consulted regarding this variance. Town staff had no issues with the proposal as it is only the balconies extending into the front yard setback and these would not affect emergency or engineering operations. (See attached comments). / *Le gérant des projets corporatifs, le DPA, l'ingénieur de la Ville et le pompier en chef ont*

été consultés concernant cette dérogation. Le personnel de la Ville n'a aucun problème avec la proposition, car ce sont seulement les balcons qui s'étendent au-dessus de la marge de recul de la cour avant, et ce dernier ne visera pas les mesures d'urgences ou d'ingénierie. (Veuillez voir les commentaires ci-joints).

Discussion

The applicant is proposing to construct a 6 unit apartment building at 11 Moffatt Lane. The proposed building is 3 storeys, with two four-bedroom units on each level. Each of the 6 units have balconies on the front of the building. Although this property is large in comparison to most residential lots on the street, the property is not deep. As a result, the multi-unit fits in the buildable pocket of the lot and meets the required setbacks, but the 6'x13' balconies protrude into the front yard setback. The balconies would be located 27' from the front yard setback instead of the required 33'. (See attached plans). / *Le requérant propose de construire un appartement à 6 unités au 11, allée Moffat. Le bâtiment proposé est 3 étages, avec 2 unités à 4 chambres sur chaque étage. Chacune des 6 unités a des balcons en avant du bâtiment. Bien que cette propriété soit plus large que la majorité des lots résidentiels sur la rue, la propriété n'est pas profonde. Par conséquent, le bâtiment à unités multiples s'entre dans la poche constructible du lot et répond aux marges de reculs, mais les balcons de 6 pi sur 13 pi dépassent dans la marge de recul de la cour avant. Donc, les balcons seront situés à 27 pi de la marge de recul avant au lieu du 33 pi exigé. (Veuillez voir les plans ci-joints).*

Moffatt Lane is an older-established residential street in Town connected directly to Main Street. This property is one of the only vacant lots remaining on this street. The majority of the development on the street has occurred closer to the street than the current zoning permits. This is not uncommon in older residential neighbourhoods in Town. The Zoning by-law has attempted to address this situation by permitting in-fill development to build according to the established street line rather than requiring the buildings to be placed according to present day setbacks. However, this property and the property to the southeast are much larger than typical residential lots, and therefore the placement of the house on the abutting property is further away than the 160 ft requirement for in-fill regulation to be considered as of right. The buildings which have been developed on either side of this property have all been built closer to the street with less than 15' of the street. / *L'allée Moffat est une rue résidentielle longtemps établie en Ville qui est liée directement à la rue Main. Cette propriété est un des seuls lots vacants restants sur cette rue. La majorité des constructions sur cette rue sont plus près de la rue que le zonage actuel le permet. Ces constructions sont très communes dans les quartiers résidentiels en Ville. L'arrêté de zonage a essayé de résoudre la situation en permettant la construction de remplissages selon la ligne de rue établie, au lieu d'exiger que les bâtiments soient construits selon les marges de recul actuelles. Cependant, cette propriété et la propriété au sud-est sont plus larges que les lots résidentiels typiques. Donc, l'emplacement de la maison sur la propriété contiguë est plus loin que l'exigence de 160 pi du règlement de remplissage pour être jugé bien. Les bâtiments qui ont été construits sur chaque côté de cette propriété ont été bâtis de la rue à moins de 15 pi.*

In evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants, ou tests, afin d'évaluer les demandes de dérogations.*

1. Is it reasonable? / Est-elle raisonnable?

The proposed building meets the setbacks required under the Zoning By-law. The variance request is only for the two areas where balconies are located which would permit them to encroach 6' into the required setback. The majority of the required setback is left unobstructed, as each balcony is only 13' in width. As well, this street has been developed with main buildings being much closer to the street than the current by-law standards. The variance request is considered reasonable as this will result in the building being more consistent with the developed streetscape and the Town staff are not anticipating any fire or street maintenance issues with the proposal. / *Le bâtiment proposé répond aux exigences de la marge de recul sous l'arrêté de zonage. La demande de dérogation est seulement pour les deux endroits où les balcons sont situés, pour permettre un empiètement de 6 pi à l'intérieur de la marge de recul requise. La plupart de la marge de recul requise est laissée sans obstructions, car chaque balcon*

est seulement 13 pi de large. De plus, cette rue a été aménagée avec les bâtiments principaux qui sont plus près de la rue que les normes de l'arrêté actuel le permettent. La demande de dérogation est jugée raisonnable, car le bâtiment conformera à la vue des rues aménagées. Le personnel de la Ville ne prévoit aucun problème d'incendie ni d'entretien concernant la proposition.

2. Is it desirable for the development of the property? / Est-ce désirable pour le développement de la propriété?

This property was zoned for medium density and the development meets the increased design standards imposed through regulation. These include standards for sloping roofs, parking buffering and impervious surface requirements. The balconies will provide visual breaks in the building facade and will result in the building appearing to be more consistent with the established street setback of development on Moffatt Lane. Therefore, the variance requested is considered desirable for the development of the property. / *Cette propriété est zonée pour la densité moyenne et l'aménagement répond aux normes de conception augmentées imposées par le règlement. Ce dernier inclut les normes pour les toits inclinés, le stationnement tamponné et les exigences de surfaces imperméables. Les balcons donneront des pauses visuelles par la façade du bâtiment, et il aura un aspect d'uniformité dans les marges de recul établi de l'aménagement sur l'allée Moffat. Donc, la demande de dérogation est jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

3. Is it within the intent of the Plan & Regulation? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du règlement?

The proposed property is zoned to allow medium density development and is capable of meeting all of standards for medium density with the exception of the balconies. The Plan and Zoning By-law allow for some alleviation from the setback requirements in the older developed neighbourhoods of the Town. This speaks to the intent of the Plan and Zoning to take into consideration the existing streetscapes in older neighbourhoods, and allow development to be consistent with the built environment. As well there are Municipal Plan policies supporting increasing density in the Town. Therefore, this request is within the intent of the By-laws. / *La propriété proposée est zonée afin de permettre l'aménagement d'une densité moyenne et est capable de répondre aux exigences de la densité moyenne à l'exception des balcons. Le Plan et l'arrêté de zonage permettent un peu de réduction dans l'exigence de la marge de recul dans des quartiers anciens de la Ville. L'intention du Plan et le zonage tiennent compte des vues de rues existantes dans les quartiers anciens et de permettre l'uniformité dans l'environnement bâti. De plus, les politiques du Plan municipal soutiennent l'augmentation de densité dans la Ville. Par conséquent, la demande est conforme à l'intention des arrêtés.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on October 13th, 2021. To date there has been no response from surrounding landowners. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 m de la propriété le 13 octobre 2021. Jusqu'à présent, il n'y avait aucune réponse des propriétaires immobiliers environnants.*

Legal Authority / Autorité légale

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser : ...*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit

the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

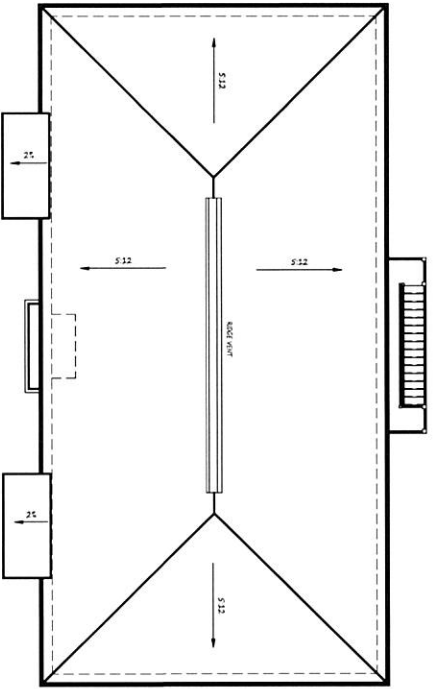
(a) with respect to a zone, regulate / *réglementer pour toute zone : ...*

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee that the request by Sean Doucette of Silverport Holdings Inc. to vary the front yard setback from 10.1 m to 8.2m to accommodate the balconies of a 6 unit building on the property bearing PID 00893917, and known as civic address 11 Moffatt Lane, be APPROVED as it is only the balconies located within the required front setback and the building will be consistent with the established street line. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud-Est que la demande par Sean Doucette de Silverport Holdings Inc., pour modifier la marge de recul avant de 10,1 m à 8, 2 m pour accommoder les balcons d'une habitation à 6 unités sur la propriété portant le NID 00893917, et connue par l'adresse civile 11, allée Moffat, soit APPROUVÉE, car ce sont seulement les balcons situés dans la marge de recul avant requise et le bâtiment demeura conforme à la ligne de rue établi.*

Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.



1 ROOF PLAN
 A00 3/32" = 1'-0"

6 UNIT APARTMENT

11 Moffatt Lane, Sackville,
 New Brunswick

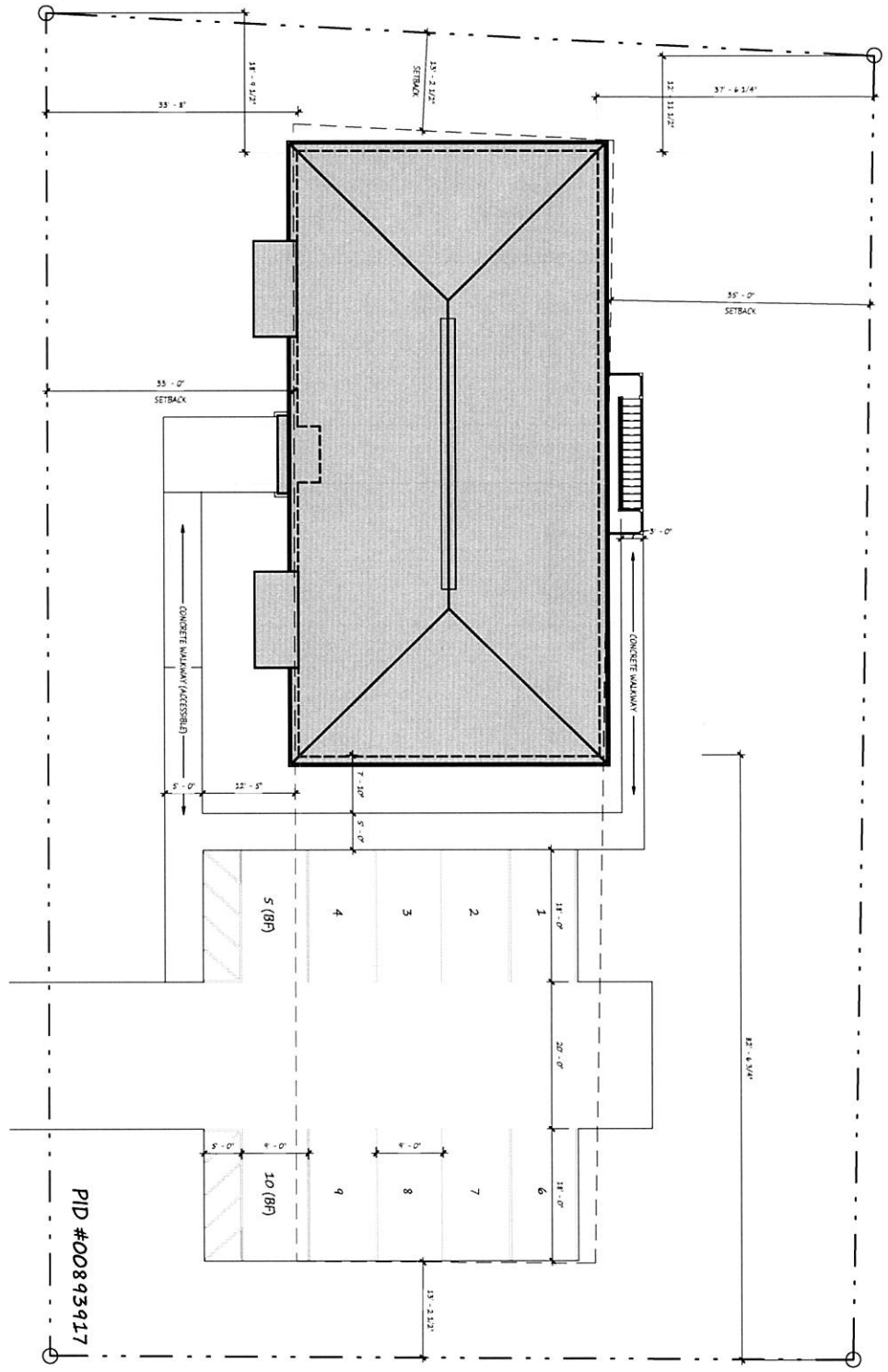
2021-09-06

- A01 SITE PLAN
- A02 FOUNDATION PLAN & DETAILS
- A03 LEVEL 1 FLOOR PLAN
- A04 LEVEL 2 & 3 FLOOR PLAN
- A05 ELEVATIONS
- A06 ELEVATIONS & ASSEMBLIES
- A07 CROSS SECTIONS
- A08 WALL SECTIONS

GENERAL NOTES:

- ALL WINDOW & DOOR SIZES AND STYLES ARE TO BE COMPILED BY OWNER.
- ALL BUILDING STYLES ARE TO BE COMPILED BY OWNER.
- COMPLY WITH NATIONAL BUILDING CODE OF CANADA, LOCAL BY-LAWS, CANADIAN CONSTRUCTION SAFETY CODE AND ALL REGULATIONS SET BY AUTHORITYES HAVING JURISDICTION IN CASE OF CONFLICT OR INCONSISTENCY THE MORE STRINGENT REQUIREMENTS SHALL APPLY.
- ALL DIMENSIONS ARE TO BE COMPILED ON SITE BEFORE STARTING WITH WORK.
- CONTRACTOR IS TO REMOVE ALL DEBRIS FROM SITE.
- CO-ORDINATE ALL WORK WITH RELATED TRADES FOR DEPRESSIONS, DOOR, WINDOW, AND EQUIPMENT OPENINGS, INSERTS AND TRIMS TO BE BUILT INTO FOUNDATIONS, FOOTINGS, SLABS, AND WALLS.
- IT IS THE OWNER/CONTRACTORS RESPONSIBILITY TO OBTAIN ENGINEERED DRAWINGS FOR ALL STRUCTURAL COMPONENTS, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, INTERIOR AND EXTERIOR BEAMS/WALLS, LINTELS, BEAMS, COLUMN, POSTS, FOOTINGS, ETC. IN CONFORMANCE WITH THE ENGINEERED DRAWING AND TRUSS SYSTEMS DRAWINGS TO BE PROVIDED BY AN ENGINEER LICENSED TO PRACTICE IN THE PROVINCE OF NEW BRUNSWICK.
- ALL PRODUCTS TO BE INSTALLED AS PER MANUFACTURERS SPECIFICATIONS.

6 UNIT APARTMENT
 11 Moffatt Lane, Sackville, New Brunswick



MOFFATT LANE

DRAWING TITLE
 SITE PLAN

DATE
 2021-09-06

SCALE
 3/32" = 1'-0"

SHEET NO

A01

From: [Lori Bickford](#)
To: [Kieran Miller \(she\her\)](#); [Dwayne Acton](#); [Jamie Burke](#); [Craig Bowser](#)
Subject: RE: Variance request 11 Moffat Street, Sackville MF#21-1902
Date: Wednesday, October 6, 2021 4:11:24 PM

Good afternoon Kieran,

Thanks for the comments. It is our process when considering variances to circulate notification to neighbours within 60 m of the proposed development and seek comments from them. The notices will go out next Wednesday for this request.

Lori

From: Kieran Miller (she\her) <k.miller@sackville.com>
Sent: Wednesday, October 6, 2021 4:00 PM
To: Lori Bickford <lori.bickford@nbse.ca>; Dwayne Acton <d.acton@sackville.com>; Jamie Burke <j.burke@sackville.com>; Craig Bowser <c.bowser@sackville.com>
Subject: RE: Variance request 11 Moffat Street, Sackville MF#21-1902

Good afternoon Lori,

Staff have reviewed the request for a 6' variance to accommodate projecting balconies on a proposed 6-unit apartment building at 11 Moffat Lane. The main building complies with the front yard setback so the requested variance applies to the external balconies only. Staff do not anticipate any issues with regards to negative impact on the streetscape, emergency services access or engineering operations (eg. snow plowing). Staff would recommend the developer reach out and consult with neighbouring landowners.

Best,



Kieran Miller, MCIP, RPP She/Her
Senior Manager of Corporate Projects
Town of Sackville

Telephone : 506-364-4930

Email : k.miller@sackville.com

31C Main Street
PO Box 6191
Sackville, NB E4L 1G6

www.sackville.com

From: Lori Bickford <lori.bickford@nbse.ca>
Sent: September 22, 2021 10:06 AM
To: Kieran Miller (she\her) <k.miller@sackville.com>; Dwayne Acton <d.acton@sackville.com>; Jamie Burke <j.burke@sackville.com>; Craig Bowser <c.bowser@sackville.com>

Subject: Variance request 11 Moffat Street, Sackville MF#21-1902

CAUTION: This email originated from outside the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Good morning everyone,

I have received a variance request for the above noted property. The request is for the projection of balconies of a proposed 6 unit building into the front yard setback (27' instead of the required 33'). The main wall of the building will meet the 33' required setback. Please see the attached plans for the project.

I am looking for any written comments you may have on this proposed variance. It will be presented to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee at the October 27th meeting, so I would request that any comments you have be sent to me prior to October 13th. If I do not hear from you by this date, I will assume you have no comments to offer on the proposal.

Thank you for taking the time to review this request, and as always your comments are appreciated. If you have any questions please do not hesitate to ask. Lori

*Lori Bickford MCIP, RPP
Planning Manager/Planner*

*Southeast Regional Service Commission
112C Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
Direct Tel: 506-364-4755
Main Tel: 506-364-4701
Fax: 506-364-4714
www.nbse.ca*

Any correspondence with the employees, agents, or elected officials of the Town of Sackville may be subject to disclosure under the provisions of the Right to Information and Protection of Privacy Act of the Province of New Brunswick.