



09 140671

# Šđ & [ } Á[ ˇ • ^ Á G| Ě Ě G Á đ @ Á [ | à [ ! }

V[ , } • & đ ^ Ě X đ ˇ æ Á Q ] æ 0 á đ á Á ^ ! ã æ ^ Á Ě • ^ • • { ^ } c



Á

Á

Ô[ } ¢} ¢Á

Á	
Á Á	
ÁFÈÁ Qd[ á~ &ç } Á	GÁ
Á	
ÁGÈÁ Š^* ã  æç } Áæ áÁ  æ } ã * Á [  æ Áç } ¢ ¢Á	HÁ
Á	
ÁHÈÁ V@ÁÛ^ Áæ á/æ Áç } ¢ ¢Á	ì Á
Á	
ÁI ÈÁ V@ÁÚ! [ ] [ • ^ á Ö^ ç^ [ ] { ^ } ¢Á	Fĩ Á
Á	
ÁÍ ÈÁ Xa , • Áæ • ^ • • { ^ } ¢Á	Fì Á
Á	
ÁÎ ÈÁ Ç • ^ • • { ^ } ¢Á Á Á ^ & ¢ Á ÁÚ! [ ] [ • ^ á Ö^ ç^ [ ] { ^ } ¢æ áÁç } & ~ • ç } • Á	H Á
Á	
Á	
Ç ] ^ } áæ Á ÇÁÚ! ^ & } • d ~ & ¢ ^ ¢ ¢ á [   * ^ Á ! Á ¢ Á ! [ á ~ & ç } Á Á ^ ! áá á ç a , • Á	Hí Á
Á	
Á	
Á	
Á	

FÈÁQ d[ ạ̊ &cạ } Á

[illegible]

## Selection of viewpoints

[illegible]

[illegible]

GFI Á V@ÁÚÚÓÁ~ á•Áq Áq }|æq ú Á•&ä^Á@Áā} ææq &^Á-Áq ^Á@:ææ^Áe•Á•Á  
æ^Á&c^Á^Á-Áq}|[ ]•æq &^Áā \*Áq ^Áq }cā^Áq} Á æ^Á^Á-Á@áÁ^Áq \*Á q ææF G DZQA  
\*[^Á^Á} Á Áæ Á@æ “the level of detail should be proportionate to the heritage asset's  
importance and no more than is sufficient to understand the potential impact of the  
proposal on their significance.”

Grí Á V@ÁÚÚ0Á^} cā•Á@^Á^Á&q|•Á| &çÁç c@|ā•Á@~|āÁç^Á q Á&q~} çÁ Á  
 ā^ç{| ā ā \*Áq|Áçq}•Á  
 Á

- Á V@Á^•āāāāā Ā Ā^•āā ā \* Áā āÁ} āā ā \* Á@Á ā} āāā & Ā Ā@āāē Áāē•^•Á āā āĀ^ āā \* Á@{ Ā ĀāāāĀĀ•^•Á}•āā} ā āāāāāā}•^āāāā} LÁ
- Á V@Ā[•āā•Á} dā ā} Áāā}•^āāā} Ā Ā@āāē Áāē•^•Á āā Ā āē Á āē ÁĀ •^•āā āāĀ{ { ^} āā•Á & āā \* Á@āĀ} [{ āāāāā Lāā āĀ
- Á V@Á^•āāāāā Ā Ā^, ÁĀĀ[[ { ^} ā āā \* Áā[•āā•Á} dā ā} Ā Ā āā &āāāāĀāā āĀāā āā &ā^}••Ā

GFI Á Úææ!lq QFHQ ææ·Á@æq Åæ·^·ã \*Å ] ædñ@Á [!^Å ] [!æ ò@Åæ·^ñ@Á  
 \*!^ææ!Á@Á ^æ @Ä Q~|äÅ^Ä ä~) Å Å Å &] ·^!çææ } ÈÄ[ ç·Á@ææ ä } äææ & Åæq Å^Ä  
 @æ{ ^å!|!|·ò@[] \* @æc!ææ } Å!Å·d~ &c} Å -@Á@!ææ ^Åæ·^ç!Å^ç^[[] { ^) á  
 , ä@ Å Å^ææ \*ÈÄ  
 Á

GEI Á ÚaafíHáac•Áac “where a proposed development will lead to substantial harm to or total loss of significance of a designated heritage asset, local planning authorities should refuse consent, unless it can be demonstrated that the substantial harm or loss is necessary to achieve substantial public benefits that outweigh that harm or loss, or all of the following apply:

- Á *the nature of the heritage asset prevents all reasonable uses of the site; and*
- Á *no viable use of the heritage asset itself can be found in the medium term through appropriate marketing that will enable its conservation; and*
- Á *conservation by grant-funding or some form of charitable or public ownership is demonstrably not possible; and*
- Á *the harm or loss is outweighed by the benefit of bringing the site back into use.”*

[illegible]

GIFJA Úææ!æ QFH Áææ•Á@Á~&Á Áæ Áæ |æææ}Á} Á@Áæ æææ &Á Áæ[} È  
 æ•æ ææá@!ææ^ææ•^Á~ æ•Áææææ &áá æ•^ ^) áæææ \*Á^ æáÁ Á@ÁææÁ Á  
 æ^ææ Á!Á•Áæ áá@Áæ æææ &Á Á@Á@!ææ^ææ•^æ

G06A V@A'UÚOÁA~ á•Á[ &aÁ]a}á•Áæœ[aa•Á[Á[Á[Á]][]c}aa•Á[Á^, Á  
 á^c^[][{ ^}á[ a@a[Á[]}•Ácæa}ÁÆAæÁaáÁ[]láP^áæ^ÁUa~Áaá@a@a@Á  
 •^æ\*Á-@:áæ^Áæ•^•Á[Á] @&Á[Á^c^ÁÁc^a@aáa}aa& &ÁUaa:á[ @FÁ  
 \*[^•Á]ÁÁæ "Proposals that preserve those elements of the setting that make a

*positive contribution to or better reveal the significance of the asset should be treated favourably".*

GEFA V@A^ca \*A Aa@|aa^Ae •^da A^a A A }^cA Gae "the surroundings in which a heritage asset is experienced. Its extent is not fixed and may change as the asset and its surroundings evolve. Elements of a setting may make a positive or negative contribution to the significance of an asset, may affect the ability to appreciate that significance or may be neutral."

Á

**Planning Practice Guidance, March 2014**

GGGÁ V@Áæ } æÁúæ } â \* Áúæ&Á Ãõ ãæ & ÁÚÚÕDæ Áæ } &@âÁ^ ÁÕ[ç^!}{ ^ } Á } Á@Á  
 Î OÁ æ&@GFI ÊÁ|| çã^• ÁÁ ^àÊæ^âÁÁ•[ ^!&Á Á ^ ] ] | | Á Á@Á ÁÚÚOÊÁ  
 Á

[illegible]

Á

[illegible]

GÈGÍ Á ①

[illegible]

- Á *"Be functional;*
- Á *Support mixed uses and tenures;*
- Á *Include successful public spaces;*
- Á *Be adaptable and resilient;*
- Á *Have a distinctive character;*
- Á *Be attractive; and*
- Á *Encourage ease of movement"*

GG Á V@ÁÚÓÁ^} cá•Á@Á||, á\*Á}•á!á}•Á á áÁÁ^cá á Á!{ •Á-Á, Á  
à ááá\*•Á áÁ@Á} á•Á^c\_^^} Á@{ Á@~|áÁ^Á}•á!^áÁ  
Á

- Á *"Layout - the way in which buildings and spaces relate to each other;*
- Á *Form - the shape of buildings;*
- Á *Scale - the size of buildings;*
- Á *Detailing - the important smaller elements of building and spaces; and*
- Á *Materials - what a building is made from".*

Á

Conserving and enhancing the historic environment  
Heritage assets may be





Á

GEHÁ V@Áœ á^ ÁŠ &æÁÚæ Á æ Áœ[] º^Á Á^ÁÁR | ÁGEFÍ ÉQÁ^ | æ^áÁ@ÁÓ | ^ÁÚdæ^ Á æ^áÁ@Áœ á^ ÁÖ^ç^[] { ^} áÚ | ÁÁ•ÉQÁ ç^• Á@Á^!ā áÁ Á} çÁGEFÉæ áÁ áÁÁ Á ç Á@[] Á@Á^!ç^! Á Á@ÁÓ~} &ç Áçā} Á | Áœ á^ ÉÁ Á

[illegible]

Á  
GÈ FÁ Ú[|æ ÁÖGÁ] Á@|äæ^qæä •Á Á| ^•^|ç^Áæ äÁ} @æ &^Á@|äæ^Áæ•^•Áæ äÁ@äÁ  
•^æ\*•Áæ äÁ}•|^Á[ Á|••Á|Áæ{ Á|{ ^•Á Á@{ ÈV@Á[|æ Áæ•Áæ[ Á|••Á-Á  
@æ{ Á|Á@|äæ^Áæ•^Á ä|Á^Á|{ äæäÁ}|••Á@Á|••Á|Áæ{ ÁÁ^&••æ^Á Á  
æ@ç^Á^`à•æä ä|`à|æÁ^ ^-ä Á æä`ç`ä Á@Á|••Á|Áæ{ È|Á|Á-Á@Á  
†||, ä\*Á|]|^Á  
Á

- “a. the nature of the heritage asset prevents all reasonable uses of the site;*
- b. no viable use of the heritage asset itself can be found in the medium term through appropriate marketing that will enable its conservation;*
- c. conservation by grant-funding or some form of charitable or public ownership is demonstrably not possible; and*
- d. the harm or loss is outweighed by the benefit of bringing the site back into use.”*Â

Á

[illegible]

Á

GÈ HÁ OĀ { à^!Ā Ā& { ^ } • Áœ Ā Ā Ā Ā Ā Ā [ ] c ā Ā!Ā ~ aā @ ā Ā ^ Ā @ Ā [ ] ā } Á [ | \* Œ Ā  
Ōœ ā } Ē @ œ Ā Ā Ā } • ã Ā ^ ā Ā œ Ā Ā æ Ā ã Ā } • ã Ā • æ Ā } Ą Ā Ą Ą [ ] { ^ } œ [ ] d [ Ą  
ā Ą Ą } • Ě @ • Ą & ~ ā Ą

'Camden Planning Guidance'\* 2019

GÈ | Á V @ À á / á / & æ á á à @ Á @ Ó [ { • à ` ^ Ô } • ^ ç æ } Å È ã ß ä Á [ { Á @ Á S å \* • , æ Ô } • ^ ç æ } Å È ã ß ä Á @ Ó [ { • à ` ^ Ô } • ^ ç æ } Å È ã

The Bloomsbury Conservation Area Appraisal and Management Plan

0811 The Kingsway Conservation Area Appraisal and Management Plan 2022

## Other guidance

Á

***Heritage England: Historic Environment Good Practice Advice in Planning Note 2: Managing Significance in Decision-Taking in the Historic Environment (March 2015).***

[illegible]

The first step for all applicants is to understand the significance of any affected heritage asset and, if relevant, the contribution of its setting to its significance".

**Historic England: Historic Environment Good Practice Advice in Planning Note 3 (second edition): The Setting of Heritage Assets (December 2017)**<sup>AA</sup>

Á  
 GE JÁ V@Á~äq&^Á^ó~óqÁ@Á[&{^}óqÁ}•äc}ó qäq@ÁÚÚQqäáÁÚÚÕÄQÁ@Á  
 ä•óqäqäq@Äqäq•ÄqäqÁ[ qäq•Äinformation on good practice to assist local  
 authorities, planning and other consultants, owners, applicants and other interested  
 parties-äqäqÄalternative approaches may be equally acceptable, provided they are  
 demonstrably compliant with legislation, national policies and objectivesÄ

Gŕ Ę Œ Ő Œ Œ Œ Œ Œ • Œ Œ Œ “Setting is not a heritage asset, nor a heritage designation,  
although land comprising a setting may itself be designated .... Its importance lies in  
what it contributes to the significance of the heritage asset.”  
Œ

“Conserving or enhancing heritage assets by taking their settings into account need not prevent change; indeed change may be positive, for instance where the setting has been compromised by poor development”.

GĚ GÁ V@Á`ãa} &^Á![[.^•Áa~^Áæ^Á![\*!æ { ^Á-Áæ•^•{ ^} dKFDã^} cã`ã \*Á@Á  
æ•^•Áæ^&c`ãÊGDæ•^•ã \*Á@&[] dã`ã} Á^cã \*Á æ^•Á[ Áã} ããa} &^ÊGDÁ  
æ•^••ã \*Á@Á~^&c`Á-Á@Á![[.^ãÁ^ç^[] { ^} dKFDÁ æã ãã \*Á} @a} &{ ^} óa} áÁ  
{ ãã ãã \*Á@{ ÊGDÁ æã \*Áa} áÁ [] ã!ã \*Á@Á^&ã} Áa} áÁ`c[] { ^•ÊÁ

Á



HÉÁ/ @ Á ã ^ Á æ å Å • Á ^ œ \* Á

## Location

Á  
HÉÁ V@ÁÛ^ÁÁ}Ář@P[|à|}|ÁÇE@ÁÁ ad|Á&}dāS[|ā|}ÁæoÁ^oÁ|~cÁ~}}ā\*Á  
à^c^}ÁP[|à|}|ÁO&~•ÁÁ@ÁæoÁāÁUoŌÁ•ÁāÁÁ|c} @q ÁŌ|~|oŪ[āāÁÁ@Á  
^•dV@ÁÛ^Á}Á@Á|~oÁā^ÁÁ@Ád^dÁ•Á&[•^ÁÁ@Á} &ā}ÁāŌ@q &|~Á  
Šq^ÁÁ

[illegible]

HÈÁ V@ÀãÄ äÁ ~&@ÄÄ@Ä~||~} ää \* Ä^æÄÄÄÄ@ÄÖ[[{ •à'í^ÄÖ[}•^íçæÄ} ÄE^æÄÄ  
 Ä  
 Ä

## The Site and its immediate setting

HÈ Á V@Áã^Á•Á} Á@Á[~ôÁã^Á-ÁăŒP|à[]Ê Á @ŒÁŒÁŒÁġ&āā{ }æ^ËÁ

[illegible]

HÉ Á V@Á[~] &áÁœ^Á^ çääÄSä &|} Á[~•^Áe Áe[~æ^Á^ äää \* Á æ@ Á@ Á[[{ •à!~Á Ö[] •^!çää |ÁE^ÄV@Á[]|æä^Áæ• Ä Á@Á~ äää \* ÉÖÖ<sup>6</sup> Although of a solid appearance, it has fine neo-classical detailing including continuous cornicing at second- and sixth- floor cill level which articulates the façade". Á

Á

Á



øä~!^Áíá@á[|à[!}Ë@, ä\*Á@Àá^Áäá@Á^!|{ }ää\*Á^äää\*•Á  
Á

[illegible]





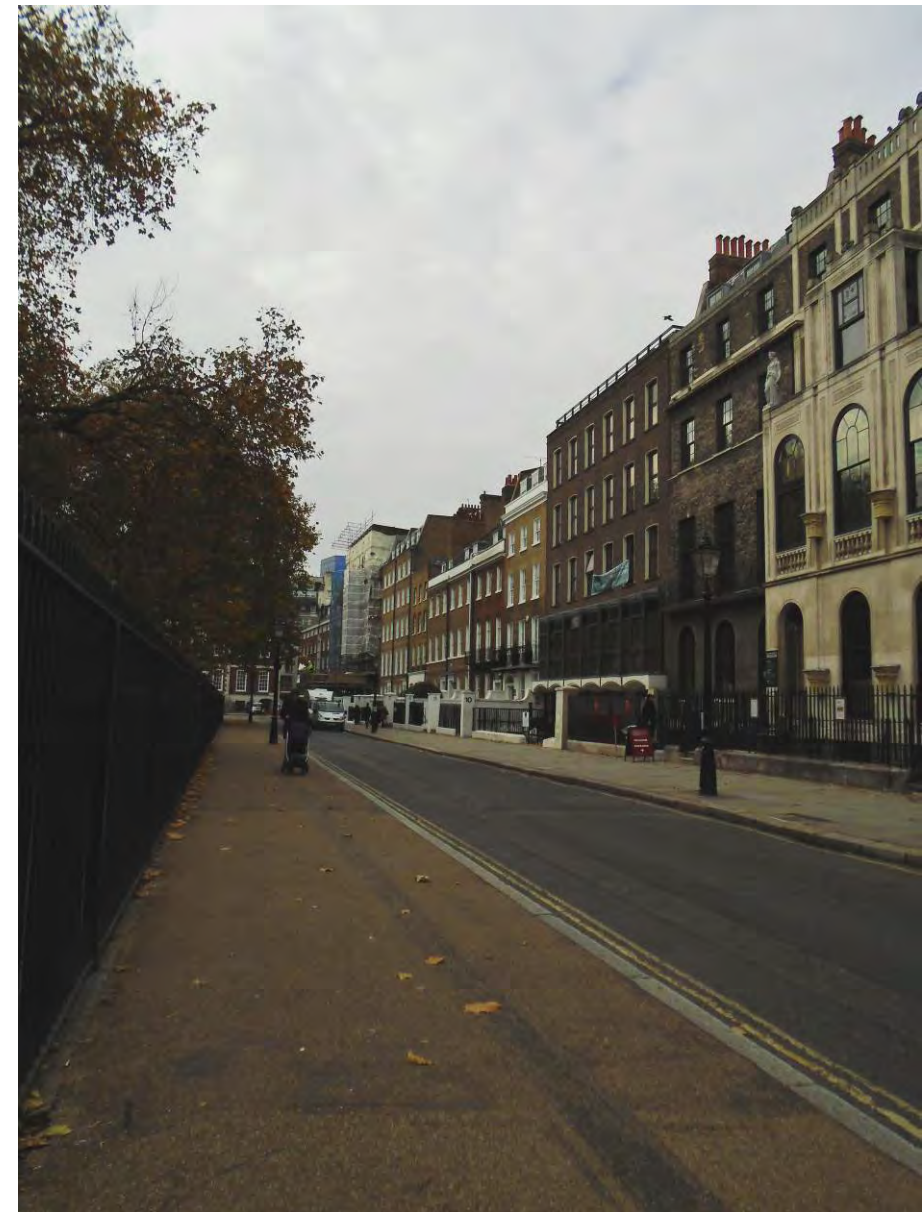






Á

Á



Á

Á

Á

§



[illegible]

Á  
 Á  
**Heritage assets**

Á  
 HÉFÁ V@Á•••{ ^}•Á^[[, Á•Á![[[!q]æÁ Á@Áā]āā&Á Á@Á!āē Á•••Á  
 āāÁ@Áē!^ÁāāÁc}ŕ Á@Á![[[••ÁŌŕ[[{ ^}ŕV@Á•Á•āāÁ] Á@Á  
 Ō!~}āāÁ[[!āÁ!ā]ā\*Á[[āāāā~āā&Á[&{ ^}•ÁāāÁ~āā}ŕ Á  
 ~}ā!•āāÁ@Á[!}āā]āŕ Á@Á![[[•āÁ]Á!āē Áŕ!•ŕÁ~āāÁ  
 c@ÁÚÚŌÁ

### ***Designated heritage assets***

Ä  
HÉGA Ö•ä} ævâÁ@!äæ^Äæ•^•, @B@Qæ^Ä@Ä[ç} ääÄ Ä^Äæ^&çâÄ^Ä@Ä[!][•âÄ  
âvç[!][{ ^} Äæ^Ä@, }Ä} Ä@Ä@!äæ^Ä æ Ä &^äâ\* ÄçâÄ^äâ\*•Ä ä@Ä Ä@ÄÄ Ä  
!äâÄ•Ä Ä@ÄÄÄÄ^Ä^äâ\*•Ä^!|!âÄÄ Ä@ÄçÄæ^Ä^} äââÄ} Ä@Ä  
@!äæ^Äæ•^•Ä} äÄÄÄ^!^ÄÄ

### **Conservation areas**

Á  
Bloomsbury Conservation Area

[illegible][illegible]

*“The sub area is characterised by a series of views across the open spaces to surrounding buildings, and a number of glimpsed views along narrow passageways and underneath buildings to adjacent courtyards and gardens. There is a key view southwards from Lincoln’s Inn towards the Royal Courts of Justice.”*

**PETER STEWART CONSULTANCY** Lincoln House V[ , } • & a ^ Ê X a ~ a / Q ] a 8 o a e a P ^ i a a e ^ A E • ^ • • { ^ } a Á

HÉÍ Á V@Á~ áĚááááá Á Ĭ} Ááááá áááá Á@ÁĬ} |ááááá Ááá} { á^|Á Ááá^|} ááááá Á  
Šá & |} qÁĬ} Áá|á~ ÁŠá & |} qÁĬ} Áá áÁĬ:áá qÁĬ} Ááá áÁ@Á~ || ~} áā \* Ád^Á@ ÁÁ@Á  
• || ~} áā \* Ád^Á@ Áá & ~ áā \* Áá @Á [ |á |} Ááá^Á~ |@~ Á~ ááááá áááá áÁááá áááá  
• d^Ááá Ád^Áááá á ÁÁ

Á  
HÉÍ Á Pá @P[|à|] } Éæ Á & @ææc|ã æÁ Á æ Á[ æ• Á & \} dæÁ[ } à| } Éæ æ Áá• óáç^|| ] ^áÁ  
, æóá æáæ \*• Á^ç| ^Á@ Áæ æ Á æ@| Á æ^ Áç Á@ Á[| :óá æ Á[ ~ @Éææ Áæ^ Á ^ áb & á  
ç Á[ }• ææ óá & Á^ Á Á^ áç^|| ] { ^} óá } Áæ|| óá Á|| óá æ æ Á[ Á[ æ ^ Á & \} ç| æ• É[ Á ææ  
æçQ \*• @Á æ Áæ Á ^ Áá• ÉÁ Á } à Á Á æ& { { [ áæ Á[ | ^ Á Á & \} óá æáæ \*• Á @æ Á Á  
@ ç| æ æ Á Á @ Á æç Á Pá @P[|à|] } Áæ ~ } á Á @ Á Á æ Á & @ææc|ã æ Á Á Áæ \*• Á æóá Á  
@ Á æ \*• Á & æ Á[ { { ^ í æáæ æáæ \*• Á æææ æ Áæ^ Á } Á æóá } \* Á ç| Á @ Áæ óá [ Á  
á & æ Á• ÉÁ Á @ Á[ ] :æ æ Á æ Á• Á[ æ ÉÁ Á @ Áæ æ Á Á @ Á[| :óá æ Á[ ~ @æææ Á  
@ Á æ } æææ ç| æ Á Á æ Á ^ áæ æ æ Á @ Á[ }• Á çææ } Áæ æ ÉÁ  
Á

the high proportion of listed buildings indicates the architectural quality and historic interest of the sub area, particularly within Lincoln's Inn".

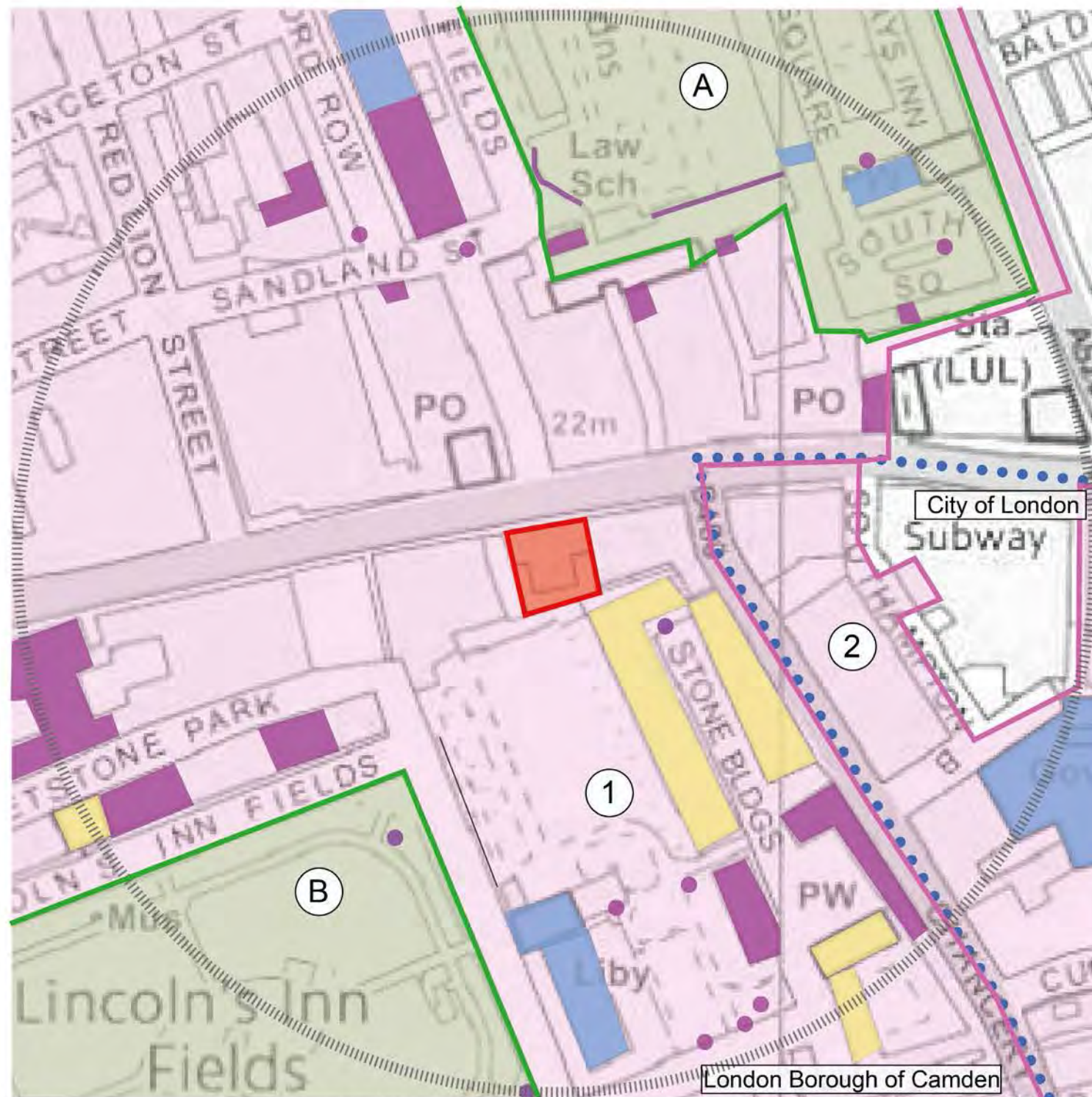
Hèi Á V@ÁQ}•Á-ÁÖ[~!óÁ-Šā &[]qÁQ}Áæ áÁÖ!æ qÁQ}Áæ^Á[ c'áÁ Á@ÁQ]}!æ áÁ Áöç^Áa  
unique character in the context of the Bloomsbury Conservation Area and London as a  
whole".ÁÖ[ ^•Á }Á ÁÁ•&ä^ÁQ, ÁöÁ&öæc^!Á ÁÁ^æ áÁÁ^Á@ÁQ}dæ öÁ Á8ç^Á  
¬[{ Á^![]~}ää \*Áæ^æ Áæ áÁö^Á^)^•Á Á}&[•^!ÄV@ÁQ]}!æ áÁÁ•&ä^Áö^Á  
æ Áöçä \*ÁÁsecluded and peaceful ambience, with a collegiate feel derived from the  
courtyard elements". Á

Á  
HÉUÁ V@Á ] ^) Á] æ^Á-Á&[ ] qÁ) Áa|á•Á@Á æ^Á æ^Á ^Á^•Áæ áÁ^•á•æ æÁ^Á^Á Á  
|æ á•&æ á\* Á^ÁÁÁ Á] Á æ@Á V@Á] |æ æ[ c^Á@ÁÁÁ Á^Á“has potential for  
further enhancement”. Á

### Summary of significance

[illegible]





Ordnance Survey © Crown Copyright 2016. All rights reserved. Licence Number 100022432. Plotted scale - 1:10000.

#### Notes:

Approximate site boundary marked in red for indicative purposes only.

An approximate 200m radius from the centre of the Site is marked on the map.

..... Borough Boundary

#### Listed Buildings:

Grade I Listed

Grade II\* Listed

Grade II Listed

Conservation Areas

1 Bloomsbury Conservation Area - London Borough of Camden

2 Chancery Lane Conservation Area - City of London

Registered Parks and Gardens of Special Historic Interest

A Gray's Inn - Registered Grade II\*

B Lincoln's Inn Fields - Registered Grade II

Lincoln's Inn Fields

Á







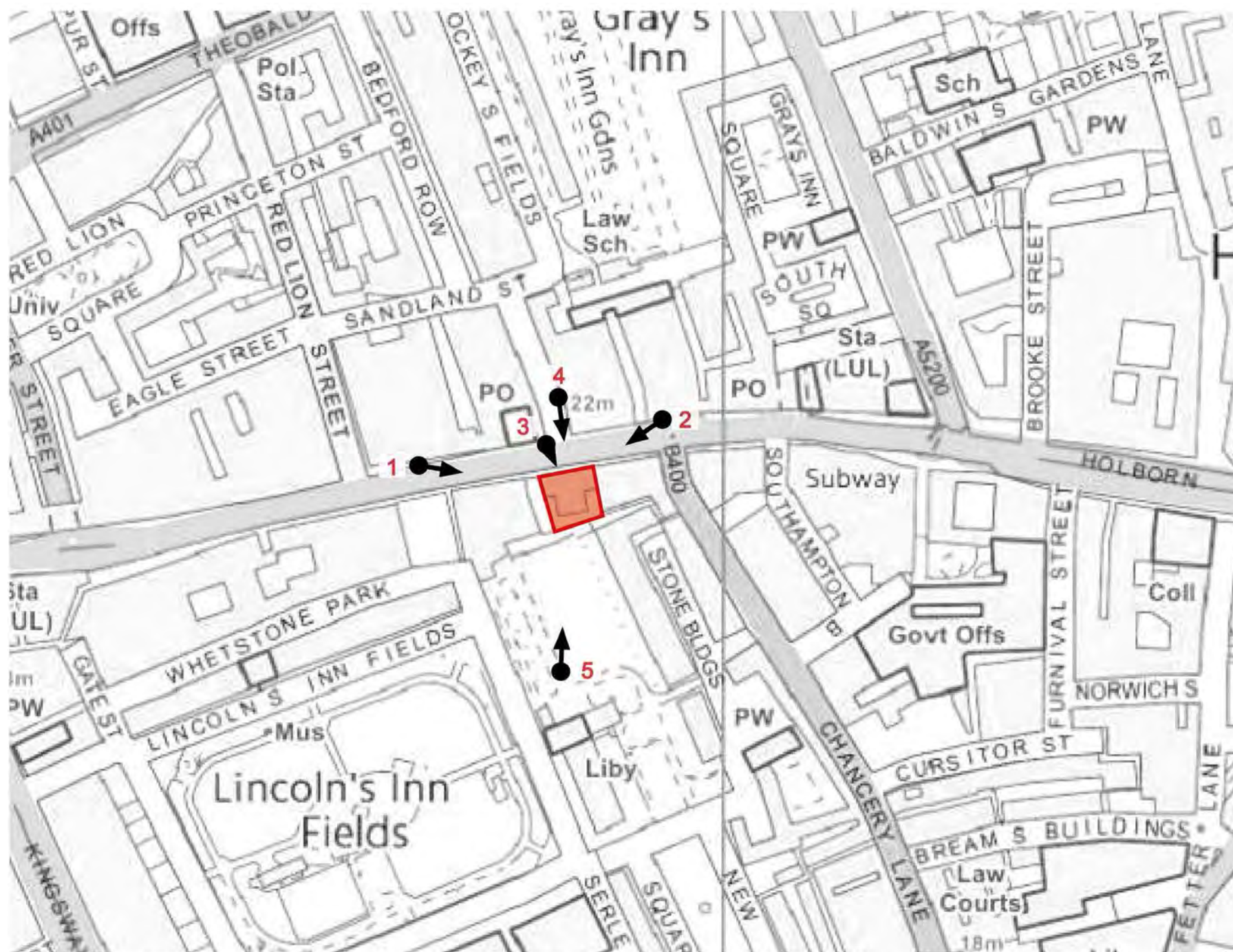








$\{ \in \mathbb{A} \cdot \mathbb{A} \cdot \wedge \cdot \{ \wedge \} \mathbb{A}$



Ordnance Survey © Crown Copyright 2016. All rights reserved. Licence Number 100022432. Plotted scale - 1:10000.

## Views

FÁ Pá @P[ |à[!} Á Áa, Á[ | \ á \* Á æ Á  
 Á  
 GÁ Pá @P[ |à[!} Á Áa, Á[ | \ á \* Á ^ Á  
 Á  
 HÁ Pá @P[ |à[!} Á ÁO[ , } || , Á ù d ^ Á  
 Á  
 I Á Ó i[ , } || , Á ù d ^ Á  
 Á  
 Í Á Š a & [ ] } q Á Q Á Ú i q æ Á Ö a â ^ } • Á Q [ ] Ě ^ i ā a ā D Á  
 Á





View 1: High Holborn – view looking east

Á

Existing

Á

Í ÈÁ V@Á, ][ā ōÁ{ Á@Á[!@!}ÁāÁ Áā @P[|à[!}ÈÁ  
[[\ā \*Áæç āā•Á, āā•Á@ÁāÈV@Á, ][ā ōā āÁ@Á  
çā, ÁāÁ āāā āā Á@Á[[{ •ā!Á[ ]•Áçā }Á  
OEāÈV@ÁÁā, Á@, ā \*Á!ā{ āāāÁ[•È āÁ  
ā^ç^[ ]{ ^}È

Í ÈÁ V[ Á@Á-āāā \*ÁÁ āÁāÁāÁāā āÁ!@!Á}ÁÁ  
Óā[|ā^Á[~•^ÈÓ^ ]āÁ@•^ÈPā @P[|à[!}Áā ÁÁ^}ÈÁ  
\*!āā ā^Áçā \*Á[~]āÁ Á@Á~@çā @ÈV[ Á@Áāā @Á  
çāā \*ÁÁ] ā^!Á[~•^Èā āÁ Á@Á-ā Á@Á^& }Á  
P[~•^ÈV[ Á@Á-ā Á^& }Á[~•^Á@Áāāāāā  
}[•ÈG[ ÈG[ Áā @P[|à[!}Èā āÁ^ ]āÁ@Á@ÁāÈ  
Ó^ ]āÁ@ÁāāÁ^Á @P[~•^Áā āÁ[!@{ ā^|āā āÁ  
P[~•^È





View 1: High Holborn – view looking east

Á

**Proposed**

Á

í ÈÁ QÁ@Á, È@Á ]|ç{ ^}oÁ Á@Á|~}áÁ[|Á^æÁ  
 +[}æ^Á-Á &|}Á[~^Á^Á^æ|Áçæ^}æ &|áá\*Á@Á  
 }^, Á[~à^Á@á @^}dæ &^Á Á@Á-æ•ÈÁ

Á

í ÈÁ V@!^ÁÁ æ^Áæææ Á Á@Á[ -Áç}•q}Á|{ ^}ó Á  
 @Á|[[•^áÁ^ç^[[{ ^}ó Á@Á, ÈV@Á^Á] Á Á  
 @Á[ -Áç}•q}Áæ Á^Á^}Á[çÁ@Áææ^ó Á@Á  
 i^Á[|È~ó Á[ó^Á[ææ^ÈÁ

Á



View 1: High Holborn – view looking west

*Cumulative*

í Ě Á V@Á&@{ ^ÁÁ[•ĚG| ĚG| Áā @P[|à[!} ÁÁ^^} ÁĚ Á@Á  
!ā @Áāā \*DĚ Á@Áā ĚV@Á![[•^āÁ^Á[[{ ^} á  
, [~|āÁ] ^āÁ Á^Á Áā ā āā@ā @Á Áā Á&@{ ^Ě āā  
•ā āā Á^Áāā Á]] Á!Á[[!•ĚÁ



Á



View 2: High Holborn – view looking west

**Existing**

Á  
í Ě Á V@Áa, ][ā ōÁ{ { Á@Á[!o!} ÁāÁ Áā @P[!a!} Ě  
[[\ā \*Á ^•ō, ā•Á@ÁāĚV@Áa, ][ā ōāā@Áa, Á  
ā^Á[āāāÁ@ÁO[[{ •ā!^ÁO[}•^āā} ÁĚāĚV@Á  
āāa, Á-Á!ā[ { āāāÁ[•ē āāā^[[{ ^} ā  
Á  
í Ě Á V[ Á@Á-ā-Á@Á ā^Áāā \*Dā^Á@ÁO^ ā@P[~•^āāā  
P[!o@{ ā!āāāP[~•^ĚO^[]} āÁ@Á[[\ā \*Áā} \*Áā @  
P[!a!} Áāā & ][Á[~•^Á@ÁāDā āāāāā-Á[[-ā] Á  
][āāāā^ĚV ^•ā-āā & ][Á[~•^āā^[]} āÁ@Áāāā  
•āāā^ÁO^& ][Á[~•^āāāā^} ā!ā!Á[~•^ĚV[ Á@Áā @Á-  
ā@Á ā^Áāāā \*Dā Áā•āā^} ~•^Á[~•^Ě  
Á



Á



View 2: High Holborn – view looking west

**Proposed**

Á  
í È Á Q Á @ Á a, È @ Á ] | { ç ^ { ^ } o Á Á @ Á : [ ~ } á Á [ [ : Á ^ a Á  
+ [ ] æ ^ Á - Á a & [ ] Á P [ ~ ^ Á a ^ Á a ^ æ | ^ Á ç a ^ } d a & á a a \* Á @ Á  
} ^, Á [ ~ à | Á @ a @ Á } d a & Á Á @ Á - a • È Á  
Á  
í È Á V @ Á ^ | ^ Á [ Á Á @ Á [ [ - Á a } • a } Á Á @ Á : [ [ • ^ á Á  
Ö ^ ç ^ [ [ ] { ^ } o a Á } | ^ Á • o a ^ Á ^ } Á [ { Á @ Á a, ] [ a á  
a á Á Á [ á [ a ^ a | ^ È Á a } a a ^ • Á @ Á a ^ Á Á [ [ Á | a á  
& : | ^ } q ^ Á a a | È Á



Á



View 2: High Holborn – view looking east

**Cumulative**

Á  
í È€Á V@Á&@{ ^Á&Á[•ËG| ÈG| Áã @P[|à[!} ÁÁ^} Á Á@Á  
!ã @Á Á@Áã, Á&ã \* ÆV@Á&@{ ^Á Á Á@ @!Á  
ã] æ^} ó@ã @Á Á@Á![] [•^áÖ^ç^[] { ^} óã áÁ  
ã] ^æ• Á&[ ç^Á@Áã ã^Áã\*^|ã ^Á Á@Á![] [•^áÁ  
Ö^ç^[] { ^} óã Á@Áã, ÈÁ



Á



View 3: High Holborn / Brownlow Street

**Existing**

Í ÈFÁ V@Á, ][ ã ¢Á } Á@Á ^••} Á ¢Á ÁÓ[, } ||, ÁÚd^dÁ  
[ } Á@Á } ^!Á ¢Á ¢Á [ ]á [ ] ÈV@Á, Á Á ¢Á & } Á  
P[ ^•^ÈV@Á, ][ ã ¢Á ¢Á Á@Á, Á Á ¢Á ¢Á ¢Á Á@Á  
Ó[[ { •à ' ÁÓ } •^! ¢Á } ÁÈ^ÁV[ Á@Á ¢Á Á@Á, Á Á  
P[ !@ { à! ¢Á ¢Á [ ^•^ÈV[ Á@Á ¢Á ¢Á Á@Á, Á Á@Á  
&^ ¢Á ¢Á ¢Á Á [ •ÈG| ÈG| È

Í ÈGÁ V@Á ¢Á } & [ ^•^Á [ Á ¢Á Á Á [ { ã ^ } ¢Á Á@Á, Á  
 ¢Á ¢Á Á@Á ¢Á Á@Á ¢Á ¢Á \* ÈV@Á ¢Á ¢Á ¢Á ¢Á ¢Á ¢Á  
 ¢Á • ¢Á Á@Á Á@Á [ ! ¢Á ¢Á Á@Á Á Á [ ! ¢Á Á ^|| Á  
 ¢Á Á@Á [ ! Á ¢Á ¢Á [ { ¢Á Á@Á ¢Á Á@Á, Á ¢Á [ ¢Á Á  
 ¢Á [ ! Á ] Á Á@Á ¢Á ¢Á \* ÈG[ ¢Á ¢Á } ¢Á Á@Á ^ ¢Á Á  
 ] [ [ ! ¢Á } • Á Á@Á ¢Á Á } ¢Á & ¢Á ¢Á Á@Á [ } ¢Á Á





View 3: High Holborn / Brownlow Street

Á

**Proposed**

Á

Í ÈHÁ V@Á[ [ Ácc}•q}Á Á@Á![[ [•^áÄ^ç^[[ { ^} o&æ Á^Á  
•^^} Á[ { Á@Áa, ] [q dÄ! [ çä^•Á} @æ &^áÁ ] Á Á  
o@Á~ qãq \*ÈV@Á} @æ &{ ^} •Á Á@Ád^^Áæä^Á  
&^æ[ Á] æ^} o& &^ áq \*Á@Á^, Á q á[ , •ÈÄ ]! [ç^áÁ  
!^æÄ[ ] æ^Áæ áÁ^, Á[ ~à^Á@ä @Á} dæ &ÈÄ



Á