



Site Plan Control Application Summary Complex

File Number: D07-12-22-0004	Date: March 21, 2022
Applicant: Stantec (Attn: Serene Shahzadh)	Comments due date: April 18, 2022
Email: serene.shahzadeh@stantec.com	Planner: Steve Gauthier
Phone: 519-729-4991	Ward: Ward 15 Kitchissippi
Owner: CIPT Real Estate No.1 Trust	Councillor: Jeff Leiper

Site Location

1560 Scott Street

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a 25-storey mixed use building containing 281 dwelling units and 54 square meters of ground floor commercial. A total of 20 visitor parking spaces and approximately 281 bicycle parking stalls are provided.

Proposal Details

The subject site is located at the southeast quadrant of the Scott Street and Holland Avenue intersection. The subject site consists of a portion of the subject property containing the southeast wing of the existing one-storey concourse. The subject site has a lot area of approximately 1,210 square meters with 42 meters of frontage along Hamilton Avenue.

The subject site is surrounded by a wide-ranging mix of land uses and densities. To the north of the property, past Scott Street, is Tunney's Pasture LRT Station. Further north is the Tunney's Pasture Federal Government office campus, which is planned for redevelopment into a compact mixed-use node around the transit station. To the east, past the intersection of Bullman Street and Hamilton Avenue North, the area is characterized by low and mid-rise residential and commercial uses. Further east is Parkdale Avenue. To the south of the property is a mid-block pedestrian promenade providing access to the property's existing underground parking garage. The residential lands south of the promenade contain a central greenspace courtyard that is framed by low-rise townhomes and 9-storey residential buildings. To the west is Holland Avenue and low-rise residential blocks consisting of mixed building age and typology.

The property is currently occupied by the Holland Cross complex, a 1980s development consisting of two 8-storey office towers and a broad single-storey concourse of commercial land uses. In terms of connectivity, the proposed development will make minor changes to how the facility now operates. New visitor parking, bicycle parking, and residential storage lockers will be provided within the existing below-grade parking

garage, with internal access. The easterly end of the pedestrian promenade will be redesigned with a landscaping plan focused on enhancing the public realm for both transient users and new residents of the complex.

The proposed development is a 25-storey mixed use building. Underground visitor parking and resident storage space, an improved ground-level mid-block connection, and bicycle parking are also proposed. The proposed building's mass is divided into three sections: a base, a middle, and an upper component, which adds visual appeal, offers massing transition, and adheres to a 20-meter tower setback from the nearby townhouses to the south. The residential lobby and amenity rooms, as well as commercial retail space, will be located on the ground floor.

Related Planning Applications

SPC Application 2016: D07-12-16-0079

SPC Application 2018: D07-12-18-0073

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:*

Steve Gauthier
Development Review Planner
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 27889
Steve.Gauthier@ottawa.ca

*Please provide comments by **April 18, 2022**



Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

N° de dossier : D07-12-22-0004	Date : 21 mars 2022
Requérant : Stantec (att. : Serene Shahzadh)	Date limite des commentaires : 18 avril 2022
Courriel : serene.shahzadeh@stantec.com	Urbaniste : Steve Gauthier
Téléphone : 519-729-4991	Quartier : 15 - Kitchissippi
Propriétaire : CIPT Real Estate No.1 Trust	Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

1560, rue Scott

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 25 étages abritant 281 logements et un local commercial de 54 mètres carrés au rez-de-chaussée. Au total, 20 places de stationnement pour visiteurs et environ 281 places de stationnement pour vélos seraient aménagées.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve dans le quadrant sud-est du croisement de la rue Scott et de l'avenue Holland. Il s'agit en fait de la partie de la propriété occupée par l'aile sud-est du hall de plain-pied existant. Cet emplacement d'une superficie d'environ 1 210 mètres carrés présente une façade de 42 mètres sur l'avenue Hamilton.

L'emplacement est entouré d'utilisations diverses de densités variables. Au nord, de l'autre côté de la rue Scott, on retrouve la station de TLR Tunney's Pasture. Le campus de bureaux du gouvernement fédéral Tunney's Pasture s'étend plus au nord, et devrait être réaménagé en pôle polyvalent regroupé autour de la station de transport en commun. À l'est, après l'intersection de la rue Bullman et de l'avenue Hamilton Nord, le secteur est caractérisé par la présence d'utilisations résidentielles et commerciales de faible et moyenne hauteur. L'avenue Parkdale s'étend plus à l'est. Au sud de l'emplacement, on retrouve une promenade piétonne à mi-îlot, qui mène au garage de stationnement souterrain de la propriété. Les terrains résidentiels situés au sud de la promenade sont occupés par un espace vert central ceinturé par des habitations en rangée de faible hauteur et des immeubles résidentiels de neuf étages. À l'ouest, on retrouve l'avenue Holland ainsi que des îlots résidentiels de faible hauteur occupés par des immeubles d'époques et de typologies diverses.

La propriété est actuellement occupée par le complexe Holland Cross, un aménagement des années 1980 constitué de deux tours de bureaux de huit étages et

d'un vaste hall commercial de plain-pied. Au chapitre de la desserte, le promoteur de l'aménagement entend apporter des modifications mineures au fonctionnement actuel de l'installation. De nouvelles aires de stationnement pour visiteurs et pour vélos ainsi que des casiers d'entreposage résidentiels seront aménagés dans le garage de stationnement souterrain existant, avec accès interne. L'extrémité est de la promenade piétonne sera redessinée sur un plan paysager axé sur la mise en valeur du domaine public, tant pour les usagers de passage que pour les nouveaux résidents du complexe.

Il est prévu de construire un immeuble polyvalent de 25 étages. Il est également proposé d'aménager une aire de stationnement souterraine pour visiteurs et un local d'entreposage pour les résidents, d'améliorer le lien à mi-îlot au niveau du sol et d'aménager des places de stationnement pour vélos. La volumétrie de l'immeuble proposé est répartie en trois sections : un socle, une partie centrale et un élément supérieur. Ce modèle vient ajouter un attrait visuel, offre une transition et respecte un retrait de 20 mètres entre la tour et les habitations en rangée situées à proximité au sud. Le hall d'entrée résidentiel, les salles d'agrément et le local de vente au détail seront situés au rez-de-chaussée.

Demandes connexes de planification

Demande de RPI de 2016 : D07-12-16-0079

Demande de RPI de 2018 : D07-12-18-0073

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Steve Gauthier
Urbaniste responsable des projets d'aménagement
Examen des demandes d'aménagement, Central
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27889
Steve.Gauthier@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **18 avril 2022**.

Location Map / Carte de l'emplacement

