



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

---

<b>File Number:</b> D07-12-24-0054	<b>Date:</b> August 14, 2024
<b>Applicant:</b> Fotenn Planning + Design (represented by Evan Saunders)	<b>Comments due date:</b> August 29, 2024
<b>Email:</b> saunders@fotenn.com	<b>Planner:</b> Adrian van Wyk
<b>Phone:</b> +1-613-730-5709	<b>Ward:</b> 14 - Somerset
<b>Owner:</b> KTS Ontario Properties	<b>Councillor:</b> Ariel Troster

---

### Site Location

130 Slater Street, as shown on the Location Map.

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application for an office to residential conversion, which will result in 204 residential dwelling units, retail spaces on the ground floor, 21 residential parking spaces, 18 visitor parking spaces and 285 bicycle parking spaces. Facade modifications are proposed, mostly at ground level along the street.

### Proposal Details

The subject site is located on the southern part of Slater Street, between O'Connor Street and Metcalfe Street, in Downtown Ottawa. The irregular lot has an area of 1560 square metres, with 40.31 metres frontage on Slater Street and irregular lot depth ranging between 45.68, 30.51 and 33.72 metres. The site is currently zoned Mixed-Use Downtown Zone, Schedule 37 (MD S37).

The area surrounding the subject site is generally characterized by high-rise and mid-rise buildings with office, institutional, commercial uses and hotels typical in the Mixed-Use Downtown Zone, with only some low-rise buildings in the area. To the east of subject property is Ottawa Public Library – Main Branch building, listed on Heritage Register. The subject site is designated Mainstreet Corridor within the Downtown Core Transect Policy Area in the Official Plan, and further subject to the Central and East Downtown Secondary Plan, where the subject property is designated 'Downtown Mixed-Use' within Core Character Area. The subject site is in a location accessible to public transit that includes a number of bus routes and Parliament O-Train Station.

The property is currently occupied by an office building with commercial uses on the ground floor. The existing building is to remain. The purpose of this application is to accommodate the redevelopment of the site through office-to-residential conversion

with minimal changes to existing site conditions and building envelope. Some facade modifications are proposed, mostly at ground level along the street with limited interventions beyond that (i.e., window treatments etc.).

The conversion will result in 204 residential dwelling units while maintaining some retail space on the ground floor, consisting of 85 studio apartments (including 12 barrier-free), 95 one-bedroom apartments (including 12 barrier-free), and 24 two-bedroom apartments (including 12 barrier-free). 21 residential parking spaces and 18 visitor parking spaces are being proposed. Parking spaces are partially located in the basement in the parking garage and outside on the rooftop of the parking garage. Due to the grade change on the subject site and surrounding sites, the rooftop parking lot visually represents surface parking from Laurier Avenue West with at-grade access from the same Laurier Avenue West. 285 bicycle parking spaces are being proposed as well, which exceeds minimum requirements and provides a 1:1 ratio to the number of residential units being proposed. Bicycle storage is located in the basement with only 7 bicycle parking spaces outside in the rear, accessible from the rooftop/surface parking lot and Laurier Avenue West. The barrier-free entrance to the building, both commercial and residential, is from Laurier Avenue West due to existing conditions and associated grade change on the subject site and surrounding properties.

The required amenity spaces are located on the ground floor, facing the interior yard area/rear of the site, and in the basement, facing Slater Street. The architectural interventions along Slater Street façade will result in access to natural light for amenity spaces in the basement.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **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:\*

Adrian van Wyk  
Planner II  
Development Review Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 21607  
[adrian.vanwyk@ottawa.ca](mailto:adrian.vanwyk@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **August 29, 2024**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.



## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION STANDARD – SECTEUR NON RURAL

**N° de dossier :** D07-12-24-0054

**Date :** 14 août 2024

**Requérant :** Fotenn Planning + Design  
(représenté par Evan Saunders)

**Date limite des commentaires :** 29  
août 2024

**Courriel :** saunders@fotenn.com

**Urbaniste :** Adrian van Wyk

**Téléphone :** +1613-730-5709

**Quartier :** 14 - Somerset

**Propriétaire :** KTS Ontario Properties

**Conseillère :** Ariel Troster

### Emplacement

130, rue Slater, comme l'illustre la carte de localisation

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de transformer un immeuble de bureaux en immeuble résidentiel abritant 204 logements et des locaux de vente au détail au rez-de-chaussée, et assorti de 21 places de stationnement pour résidents, de 18 places de stationnement pour visiteurs et de 285 places de stationnement pour vélos. Des modifications seraient apportées à la façade, essentiellement au niveau du sol le long de la rue.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté sud de la rue Slater, entre les rues O'Connor et Metcalfe, au centre-ville d'Ottawa. Ce lot de forme irrégulière, d'une superficie de 1 560 mètres carrés, présente une façade de 40,31 mètres sur la rue Slater et une profondeur irrégulière variant entre 45,68, 30,51 et 33,72 mètres. Il est actuellement désigné Zone de centre-ville polyvalent, annexe 37 (MD S37).

Le secteur environnant est globalement caractérisé par la présence d'immeubles de hauteur moyenne ou élevée abritant des utilisations de bureau, institutionnelles, commerciales et d'hôtel, typiques de la Zone de centre-ville polyvalent, ainsi que par la présence de quelques immeubles de faible hauteur. À l'est, on peut apercevoir la succursale principale de la Bibliothèque publique d'Ottawa, qui figure au Registre du patrimoine. L'emplacement visé est désigné couloir de rue principale dans le secteur du transect du cœur du centre-ville du Plan officiel, et relève du Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville, dans lequel il est désigné « Zones polyvalentes du centre-ville » dans le secteur caractéristique « noyau du centre-ville ». L'emplacement se

trouve à un endroit accessible en transport en commun, desservi par de nombreux circuits d'autobus et la station Parlement de l'O-Train.

Le bien-fonds est actuellement occupé par un immeuble de bureaux abritant des commerces au rez-de-chaussée, un immeuble qui sera conservé. La demande a pour objet de permettre le réaménagement de l'emplacement grâce à la transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble résidentiel et à des modifications mineures du terrain et de l'enveloppe de bâtiment. Certaines modifications sont également proposées sur la façade, essentiellement au niveau du sol le long de la rue et par le biais d'interventions limitées ailleurs (traitement des fenêtres, etc.).

Cette transformation donnera lieu à la création de 204 logements et à la conservation de certains espaces de vente au détail au rez-de-chaussée. Le projet consiste à aménager 85 studios (dont 12 sans obstacle), 95 logements d'une chambre à coucher (dont 12 sans obstacle) et 24 logements de deux chambres à coucher (dont 12 sans obstacle). Il est proposé de créer 21 places de stationnement pour résidents et 18 places de stationnement pour visiteurs. Ces places seraient en partie situées au sous-sol, dans le garage de stationnement, et à l'extérieur sur le toit dudit garage de stationnement. Compte tenu de la dénivellation de l'emplacement et des terrains avoisinants, l'aire de stationnement sur le toit correspondra visuellement à une aire de surface depuis l'avenue Laurier Ouest, avec un accès au niveau du sol donnant sur cette avenue. Il est en outre proposé de créer 285 places de stationnement pour vélos, un nombre supérieur aux exigences minimales et qui correspond à un taux de 1:1 par rapport au nombre de logements proposé. Un local de rangement des vélos sera aménagé au sous-sol, seulement sept places de stationnement pour vélos étant créées à l'extérieur, à l'arrière de l'immeuble, et qui seraient accessibles par l'aire de stationnement sur le toit et par l'avenue Laurier Ouest. L'entrée sans obstacle de l'immeuble, qui donnera accès aux commerces et aux logements, donnera sur l'avenue Laurier Ouest en raison des conditions actuellement observées et des dénivellations effectuées sur l'emplacement visé et sur les terrains avoisinants.

Les aires d'agrément requises seront aménagées au rez-de-chaussée, face à la cour intérieure/arrière de l'emplacement, et au sous-sol, face à la rue Slater. Les interventions architecturales le long de la rue Slater permettront l'entrée de la lumière naturelle sur les aires d'agrément du sous-sol.

### **Demandes connexes de planification**

S.O.

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

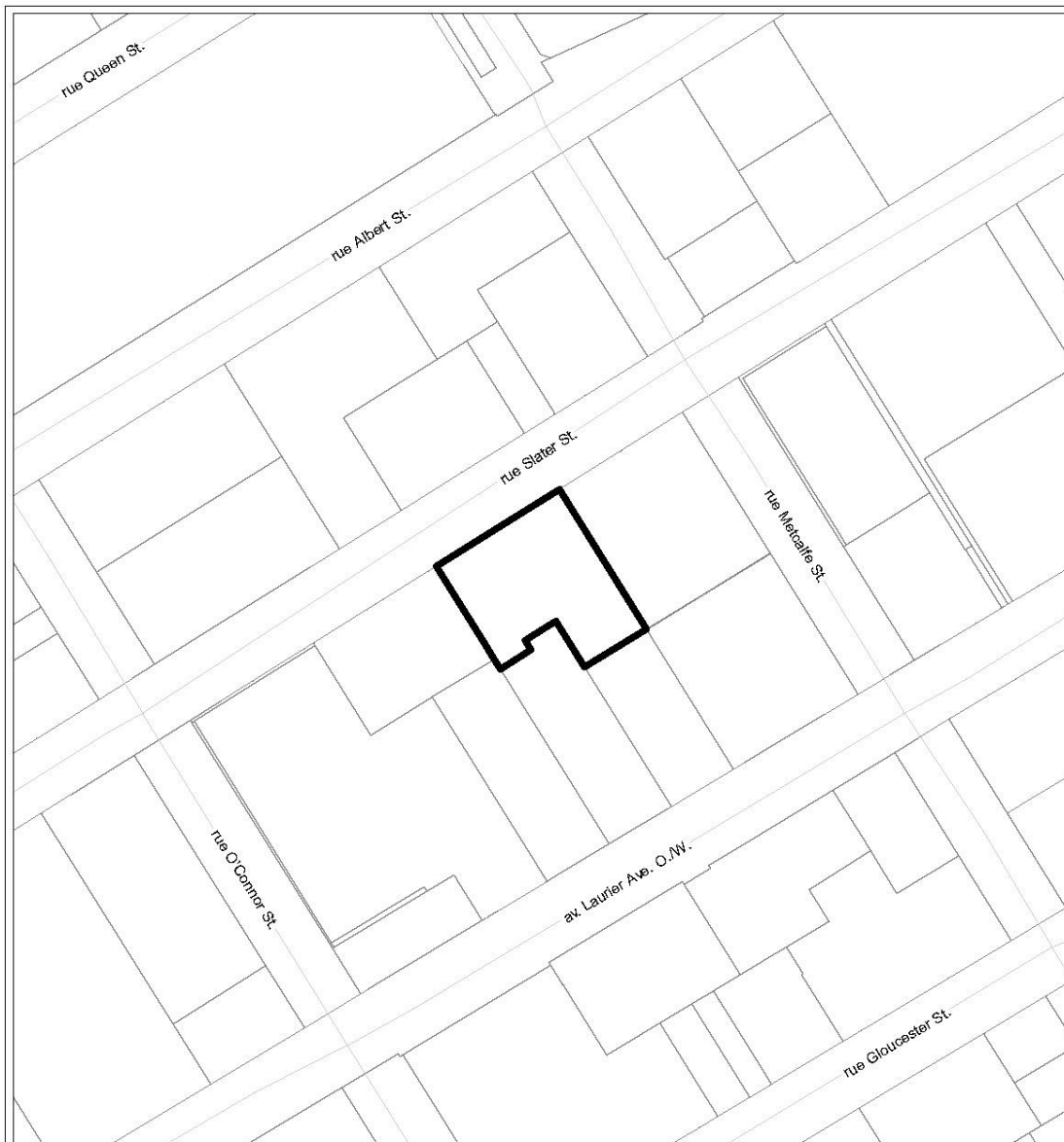
### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Adrian van Wyk  
Urbaniste II  
Examen des demandes d'aménagement, Centre  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 21607  
adrian.vanwyk@ottawa.ca

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici **le 29 août 2024**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D07-12-24-0054	24-0783-L		<b>130 rue Slater St.</b>
I:\CO\2024\Site_Plan\Slater_130			
<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 - 2024 / 07 / 18		 <small>NOT TO SCALE</small>	