



Senaatti myy:

Kaitoväylä 1, 90590 Oulu

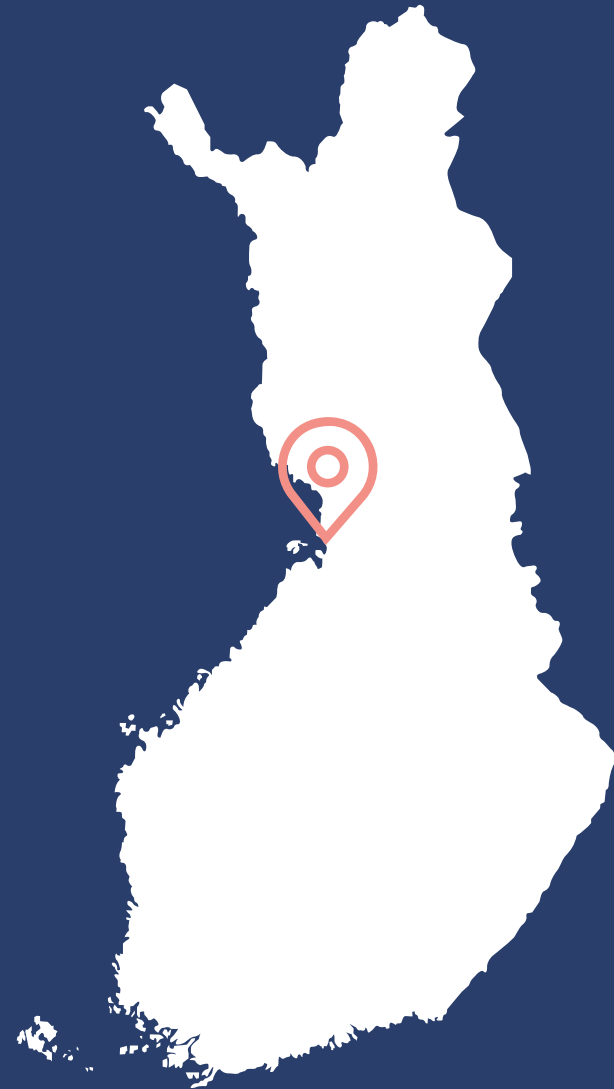
Kiinteistö sijaitsee Linnanmaan kaupunginosassa, omalla 65.135 m² tontilla. Rakennuskokonaisuuden laajuus on noin 25.962 brm². Kohde on alun perin rakennettu VTT:n käyttöön ja on edelleen pääosin VTT:n vuokraama.



Kohteen sijainti

Kiinteistö sijaitsee Linnanmaan kaupunginosassa lähellä Oulun yliopistoa ja Teknologia kylää.

Kiinteistölle on hyvät kulkuyhteydet E75 Linnanmaan eritasoliittymän kautta sekä hyvät julkiset kulkuyhteydet Oulun ydinkeskustasta.





25 962
brm²

Rakennusten
pinta-ala yhteensä

65 136
m²

Tontin pinta-ala

39 082
kem²

Rakennusoikeus

18 883
kem²

Rakennusoikeutta
käyttämättä

Tiivistelmä ja myyntiprosessin kuvaus

Senaatti-kiinteistöt myy kiinteistön (kiinteistötunnus 564-78-32-5) rakennuksineen. Tontin pinta-ala on kiinteistörekotteen mukaan 65 136 m² ja sillä sijaitsevien rakennusten (10 kpl) yhteenlaskettu pinta-ala on n. 25 962 brm².

Kiinteistö on alun perin rakennettu Oulun VTT yksikön käyttöön vuosina 1989 - 2001 ja on edelleen pääosin VTT:n (Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy) käytössä.

Asemakaavan mukaan myytävänä oleva korttelin nro 32 tontti nro 5 käyttötarkoitus on Yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Korttelialueen kaavamerkintä on Y, I-IV, e = 0.6, 30%, 1 ap/85m².

Tontin kokonaisrakennusoikeus on yhteensä n. 39.082 kem². Rakennettu kerrosala on noin 25.962 kem².

Rakennusoikeutta on käyttämättä n. 18.883 kem². Tontin pinta-alasta rakentamiseen saa käyttää 30 %.

Kaupan kohteena on kiinteistö (564-78-32-5) rakennuksineen, rakennelmineen ja liittymineen.

Indikatiiviset tarjoukset mahdollisien ehtoineen tulee jättää 28.05.2026 klo 15.00 mennessä.

Tarjouspyyntöajankohdan päättymisen jälkeen tarjoajilta voidaan pyytää mahdollisia tarkennuksia ja/tai lisätietoja jätettyihin tarjouksiin liittyen.

Senaatti-kiinteistöt pidättää yksipuolisen oikeuden neuvotella kohteesta useiden tarjoajien kanssa ja pyytää halutessaan tarkennettuja toisen vaiheen tarjouksia yhdeltä tai useammalta kohteesta kiinnostuneelta taholta.

Senaatti-kiinteistöt pidättää yksipuolisen oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset sekä pyytää tarkistuksia tehtyihin tarjouksiin

Tavoitteena on valita ostajaehdokka kesäkuun aikana, jonka jälkeen Ostajalle varataan mahdollisuus suorittaa DD-prosessinsa elo- lokakuussa ja allekirjoittaa kiinteistön kauppakirja 30.11.2026 mennessä tai kuitenkin viimeistään vuoden 2026 kuluessa.

Sijoitusmahdollisuuden pääkohdat

Rakennukset

- Rakennukset ovat rakennettu VTT:n tutkimuskeskuksen käyttöön.

Vuokratut / vapaat tilat, käyttöaste 80,5 %

- Vuokratut tilat (käyttöaste) n. 13.576 m² (80,5 %)
- Vapaat tilat n. 3.283 m² (19,5 %)
- Yhteensä n. 16.859 m² (100 %)

Vuokralaiset / osuus vuokratuista tiloista

- VTT n. 11.546 m² (85 %)
- Muut vuokralaiset (4 kpl) n. 2.030 m² (15 %)
- Yhteensä n. 13.576 m² (100 %)

Arvioitu nettotuotto 2026 (kulut 1.1.2025-31.12.2025, tuotot 1.1.2026)

€/vuosi

Vuokratuotto

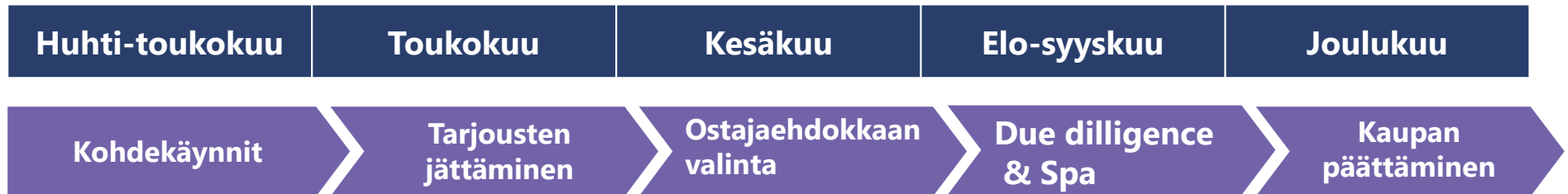
Bruttovuokrat	2 331 062
Käyttökorvaukset (vesi ja sähkö)	11 052
Parkkipaikkavuokrat	600

Hoitokulut yhteensä -1 237 954

Nettotuottoarvio 1 104 760



Myyntiprosessin aikataulu vuonna 2026



Kohteen esittelyajankohdat ovat seuraavat

- 1. Esittelykierros, keskiviikko 29.4.2026 klo 9.30- 11.30
- 2. Esittelykierros, keskiviikko 06.05.2026 klo 9.30- 11.30

Esittelyyn osallistumisen ilmoittautumisaikataulu:

- Maanantaina 27.4.2026 klo 15.00 mennessä (1. Esittely)
- Maanantaina 4.5.2026 klo 15.00 mennessä (2. Esittely)

Esittelyyn osallistuminen edellyttää ennakoilmoittautumista sähköpostitse:

mervi.loukusa@catella.com

Lisätietoja ja ilmoittautumiset esittelyihin

Myyntipäällikkö

Pekka.laurila-harju@catella.com

050 5840 303

Mervi Loukusa

Mervi.loukusa@catella.com

050 3437 795

Senaatti-kiinteistöt on valtion kiinteistöasiantuntija ja toimitilakumppani. Luomme asiakkaidemme kanssa heidän toimintaansa tukevia työympäristöjä ja vastaamme niiden ylläpidosta. Kehitämme valtion kiinteistövarallisuutta ja pidämme huolta kulttuurihistoriallisista kohteista. Vastuullisuus on kaiken toimintamme keskiössä.

Teemme tilaa innostumiselle ja onnistumiselle!

