

Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu



Myydään

Tilatyyppi

Toimistotilaa	65136 m ²
Yhteensä	65136 m ²

Vuokra

0.00



Tilan tarjoaja

Catella Property Oy

p. 010 5220 100, p. 010 5220 603
info@catella.fi | pekka.laurila-harju@catella.com
<http://www.catella.fi>

Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu

Muuta

Myydään laaja kiinteistökokonaisuus, joka sijaitsee keskeisellä alueella Oulun Linnanmaalla. Kohde tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet uudelle omistajalle. Kiinteistön tontin pinta-ala on 65136 m² ja tontilla sijaitsee yhteensä kymmenen rakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 25962 brm². Kokonaisuus on rakennettu vuosina 1989-2001 Teknologian tutkimuskeskus VTT:n käyttöön ja tilat ovat edelleen pääosin VTT:n vuokraamia. Asemakaavamerkintä on Y, yleisten rakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeutta on vielä käyttämättä n 18883 kem², mikä tarjoaa merkittävän lisärakentamisen ja kehittämisen mahdollisuuden. Myytävä kiinteistökokonaisuus soveltuu erinomaisesti esimerkiksi toimitila-, tutkimus-, koulutus- tai palvelutoimintoihin sekä alueen jatkokehittämiseen. KOHTEESSA ON KAKSI ESITTELYAJANKOHTAA, joihin edellytetään ennakoon ilmoittautumista sähköpostitse mervi.loukusa@catella.com tai pekka.laurila-harju@catella.com 1. esittelyajankohta keskiviikko 29.4.2026 klo 9.30-11.30 2. esittelyajankohta keskiviikko 6.5.2026 klo 9.30-11.30 Ilmoittaudu viimeistään ma 24.7 ja ma 4.5.2026 mennessä.

Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu



Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu



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.

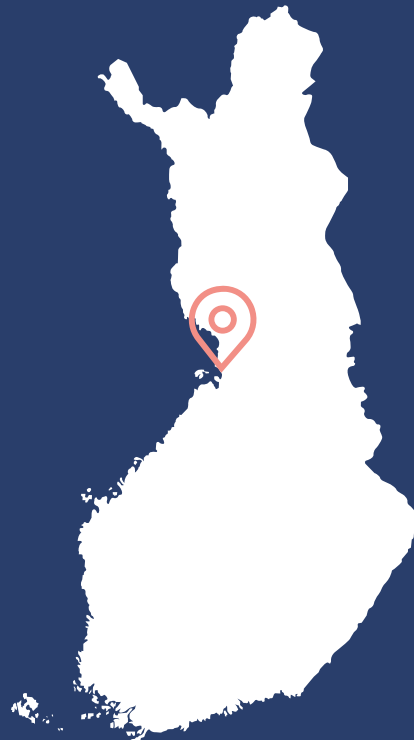


Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu

Kohteen sijainti

Kiinteistö sijaitsee Linnanmaan kaupunginosassa lähellä Oulun yliopistoa ja Teknologiakylää.

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



Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu



25 962
brm²

Rakennusten
pinta-ala yhteensä



65 136
m²

Tontin pinta-ala

39 082
kem²

Rakennusoikeus

18 883
kem²

Rakennusoikeutta
käyttämättä

Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu

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 kortteli 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 ostajaehdokas 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.



Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu

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 %)

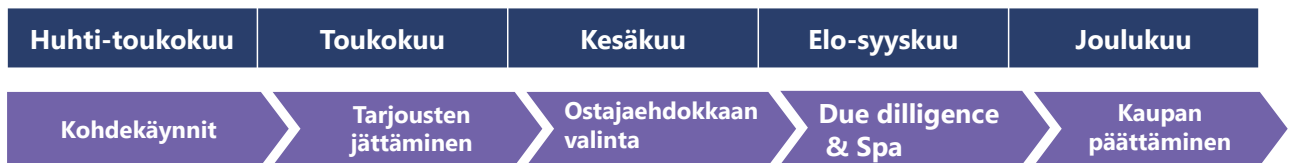
Arvioitu nettotuotto 2026 (kulut 1.1.2025-31.12.2025, tuotot 1.1.2026)

	€/vuosi
Vuokratuotto	
Bruttovuokrat	2 331 062
Käyttökorvaukset (vesi ja sähkö)	11 052
Parkkipaikkavuokrat	600
Hoitokulut yhteensä	-1 237 954
Nettotuottoarvio	1 104 760



Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu

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

Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu

Lisätietoja ja ilmoittautumiset esittelyihin

Myyntipäällikkö
Pekka.laurila-harju@catella.com
050 5840 303

Mervi Loukusa
Mervi.loukusa@catella.com
050 3437 795

 SENAATTI 7

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!

Toimitilaa Kaitoväylä 1, 90590 Oulu

