

TUUSULA

 HOK-ELANTO

Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen toteuttajan hankinta

Liite 1.4 Vertailuperusteet

Tarjousvertailu ja pisteytys

- Arviointikohdat (1-6) on esitetty diassa 3.
- Tarjouksen sisältövaatimus (esim. diassa 4) kertoo, mitä tarjoajan jättämän tarjouksen tulee sisältää.
- Vertailuperuste (esim. diassa 4) kertoo, mitä tarjoajan jättämästä tarjouksesta arvioidaan.
- Arviointiasteikko (esim. diassa 8) kuvaa, mitä vertailuperusteeseen liittyviä ominaisuuksia tarjouksesta tulee löytyä sarakkeissa mainitun pistemäärän saavuttamiseksi. Tarjouksen kohdat voivat siten sijoittua samaan sarakkeeseen tai eri sarakkeisiin (esim. *Johtaa ja roolittaa työskentelyä eri osapuolten osaamista hyödyntäen. Osa ryhmästä osallistuu johtamiseen/ hyvä ja Jäsentää työskentelyä käytössä olevan ajan puitteissa/ tyydyttävä*).

Arviointiasteikon eri kohdat eivät ole vertailuperusteen erikseen painotettavia alakohtia, vaan arviointiasteikko toimii arvioinnin tukena ja arviointi suoritetaan kokonaisharkintaa käyttäen.

Tarjousten vertailu

Arviointikohta	Alustava tarjous (mahdollinen karsinta)	Tarjousneuvottelut	Lopullinen tarjous
	painoarvo (%)	painoarvo (%)	painoarvo (%)
1. Ehdotussuunnitelma Hyrylän keskustan kehittämisestä ja liike- ja palvelukeskuksesta	100		
2. Projektinjohto- ja yhteistoimintakyky		10-20	
3. Luonnossuunnitelma Hyrylän liike- ja palvelurakennuksesta			20-40
4. Kehitysvaiheen projektisuunnitelma			10-20
5. Hintatarjous			40-60

1. Ehdotussuunnitelma Hyrylän keskustan kehittämistä ja liike- ja palvelukeskuksesta

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Kehittämissuunnitelma tilaajan tavoitteet huomioiden: - Asemapiirustus 1:1000, jossa esitetään tilanne palvelukeskuksen rakentamisen jälkeen. Lisäksi toinen asemapiirustus 1:1000 alueen toteutuksen myöhemmästä vaiheesta kirjaston purkamisen ja kirjaston tontin sekä sen pohjoispuoleisen pysäköintialueen kehittämisen jälkeen. Asemapiirustuksiin merkitään ainakin uudisrakennusten kerrosluvut tai likimääräiset kattokorkeudet, palvelukeskuksen tontin ympäröivän alueen ideoituja käyttötarkoituksia, keinot liittää yhteen yleiset alueet ja palvelukeskus, polkupyörien pysäköintipaikat, sisäänkäyntien likimääräiset korkotasot. Varjostus lounaasta 45°. 3D-malli palvelukeskuksesta, jossa tulee näkyä rakennusmassat ja pääjulkisivumateriaalit. Rakennuksen massoittelu voi mallissa olla yksinkertaista. Ikkunasyvennykset voi massassa esittää, mutta tämän tarkempaa ei tarvita. Tulee esittää vain palvelukeskuksen kortteli, tähän liittyvä pysäköinti sekä välittömästi liittyvät yleiset alueet (kevyen liikenteen väylät, aukiot yms.) ja kellariin johtava ramppi. Sisätiloja ei tarvitse sisällyttää malliin. Tiedostomuoto on fbx, obj tai collada.. - Alustava tilaohjelma (sis. toimisto- ja liikennetilat) - Pohjapiirustukset 1:400, joissa esitetään käyttötarkoitukset ja tiloittain tai tilaryhmittäin pinta-alat. 1. krs pohjapiirustuksessa esitetään liittyminen ulkotiloihin, sisäänkäynnit, kerrostasojen ja huoltopihan korkeustasot. - Lyhyt selostus ehdotusten keskeisistä arkkitehtonisista, toiminnallisista ja rakenteellisista pääperiaatteista - Autopaikkalaskelma käyttötarkoituksittain - Julkisivut 1:400, joissa esitetään aukotus ja pääjulkisivumateriaalit. - Vapaavalintainen määrä perspektiivikuvia, joista vähintään kaksi on katutasolta tarjouspyyntöasiakirjoissa osoitetuista sijainneista. Tulostus-/esitystapa, neuvottelukutsussa täsmennetään - Pdf-tiedosto, vaaka A3	Alustavat tarjoukset arvioidaan, mikäli tilaajan on syytä vähentää tarjoajien määrää. Tarjouksesta arvioidaan tilaajan tavoitteet huomioiden: - Miten hyvin suunnitelmassa keskustasta muodostuu viihtyisä, arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus (painotus 50%) - Miten hyvin suunnitelmassa on huomioitu ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt (painotus 20%) - Miten hyvin suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat tilaajan tavoitteita (painotus 20%) - Miten hyvin suunnitelmassa esitetyt ratkaisut edistävät toteutuskelpoisen keskustan rakentamista vaiheittain (painotus 10%)

1. Ehdotussuunnitelma Hyrylän keskustan kehittämistä ja liike- ja palvelukeskuksesta, vertailuperusteet 1/2

Vertailuperuste	Välttävä 0-25	Tyydyttävä 30-50	Hyvä 55-75	Erinomainen 80-100
Miten hyvin suunnitelmassa keskustasta muodostuu viihtyisä, arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus (painotus 50%)	Suunnitelmassa keskustasta muodostuu vain vähän viihtyisä sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti välttävä kokonaisuus tai se ei muodosta kokonaisuutta laisinkaan.	Suunnitelmassa keskustasta muodostuu osittain viihtyisä sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti tyydyttävä kokonaisuus.	Suunnitelmassa keskustasta muodostuu viihtyisä sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti hyvä kokonaisuus.	Suunnitelmassa keskustasta muodostuu erittäin viihtyisä sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti erinomainen kokonaisuus.
Miten hyvin suunnitelmassa on huomioitu ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt (painotus 20 %)	Suunnitelmassa ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt on huomioitu vain vähäiseltä osin tai niitä ei ole huomioitu laisinkaan.	Suunnitelmassa ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt on huomioitu osittain.	Suunnitelmassa ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt on huomioitu hyvin.	Suunnitelmassa ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt on huomioitu erittäin kattavasti.

Vison Oy

TUUSULA

Elämisen taidetta.

1. Ehdotussuunnitelma Hyrylän keskustan kehittämistä ja liike- ja palvelukeskuksesta, vertailuperusteet 2/2

Vertailuperuste	Välttävä 0-25	Tyydyttävä 30-50	Hyvä 55-75	Erinomainen 80-100
Miten hyvin suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat tilaajan tavoitteita (painotus 20 %)	Suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat vain vähäiseltä osin tilaajan tavoitteita tai tilat eivät vastaa tavoitteita laisinkaan.	Suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat osittain tilaajan tavoitteita.	Suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat pääosin tilaajan tavoitteita.	Suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat erinomaisesti tilaajan tavoitteita.
Miten hyvin suunnitelmassa esitetyt ratkaisut edistävät toteutuskelpoisen keskustan rakentamista vaiheittain (painotus 10 %)	Suunnitelmassa esitetyt ratkaisut mahdollistavat vain vähäiseltä osin tai eivät lainkaan mahdollista toteutuskelpoisen keskustan rakentamista vaiheittain.	Suunnitelmassa esitetyt ratkaisut osittain mahdollistavat toteutuskelpoisen keskustan rakentamista vaiheittain.	Suunnitelmassa esitetyt ratkaisut edistävät toteutuskelpoisen keskustan rakentamista vaiheittain.	Suunnitelmassa esitetyt ratkaisut edistävät erinomaisesti toteutuskelpoisen keskustan rakentamista vaiheittain.

Vison Oy

TUUSULA

Elämisen taidetta.

2. Projektinjohto- ja yhteistoimintakyky

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Tilaaajat arvioivat tarjoajan projektitiimin projektinjohto- ja yhteistoimintakyvyn tarjousneuvotteluissa. (kehitystyöpajat 2 pv) Projektitiimissä on 4-6 henkilöä, joita koskevat vaatimukset löytyvät liitteestä 1.8 (Projektitiimi)	Tarjouksesta arvioidaan tarjoajien kyky: ▪ Johtaa ja organisoida työskentelyä (40 %) ▪ Rakentaa yhteishenkeä ja luottamusta (30 %) ▪ Kehittää hanketta ja toteuttaa tilaajan tavoitteita (30 %)

Vison Oy

Vison Oy

2. Projektinjohto- ja yhteistoimintakyky, arviointiperusteet ^{3/3}

Vertailuperuste	Välttävä 0-25	Tyydyttävä 30-50	Hyvä 55-75	Erinomainen 80-100
Kyky kehittää hanketta ja toteuttaa tilaajan tavoitteita, painotus 30 % Vison Oy	Tarjoajan ryhmä: - Ei varmista omalla toiminnallaan, että kaikki ymmärtävät työskentelyn tavoitteet. - Ei tuota lisäarvoa tuotoksiin työskentelyn aikana - Ei tuota vaadittuja tuotoksia tai niiden osa-alueita valmiiksi - Ei arvioi tuottamiaan tuotoksia suhteessa tavoitteisiin.	Tarjoajan ryhmä: - Käy keskenään läpi tehtävissä tavoiteltavia lopputuloksia. - Tuottaa vain vähän lisäarvoa tuotoksiin työskentelyn aikana, hyödyntäen lähinnä vain omia tai vain tilaajan näkemyksiä. - Tuottaa vaaditut tuotokset määrällisesti, mutta tuotosten laatu ja kiteytykset jäävät keskeneräisiksi. - Arvioi satunnaisesti tuotoksia suhteessa tavoitteisiin.	Tarjoajan ryhmä: - Käy läpi tehtävissä tavoiteltavia lopputuloksia yhdessä kaikkien osapuolten kanssa - Tuottaa tuotoksiin lisäarvoa työskentelyn aikana eri osapuolten näkemyksiä yhdistäen. - Tuottaa vaaditut tuotokset määrällisesti ja laadullisesti sekä kiteyttää ne hyvin. - Arvioi tuotoksia ja työskentelyn kehittämistarpeita suhteessa tehtävän tavoitteisiin.	Tarjoajan ryhmä: - Varmistaa, että kaikki osapuolet ymmärtävät samalla tavalla tavoiteltavat lopputulokset. - Tuottaa tuotoksiin merkittävästi lisäarvoa työskentelyn aikana eri osapuolten näkemyksiä yhdistäen ja eteenpäin kehittäen. - Tuottaa vaaditut tuotokset määrällisesti ja laadullisesti sekä dokumentoi niiden kiteytykset selkeästi. Tuotokset ovat sellaisenaan hyödynnettävissä hankkeessa. - Arvioi tuotosten laatua ja valmiutta suhteessa tehtävän tavoitteisiin ja tarvittaessa parantaa tai kehittää työskentelytapojaan tavoitteisiin yltämiseksi.

3. Luonnossuunnitelma liike- ja palvelukeskukseksi

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen luonnossuunnitelma - Asemapiirustus 1:1000, jossa esitetään tilanne palvelukeskuksen rakentamisen jälkeen. Lisäksi toinen asemapiirustus 1:1000 alueen toteutuksen myöhemmästä vaiheesta kirjaston purkamisen ja kirjaston tontin sekä sen pohjoispuoleisen pysäköintialueen kehittämisen jälkeen. Asemapiirustuksiin merkitään ainakin uudisrakennusten kerrosluvut tai likimääräiset kattokorkeudet, palvelukeskuksen tontin ympäröivän alueen ideoituja käyttötarkoituksia, keinot liittää yhteen yleiset alueet ja palvelukeskus, polkupyörien pysäköintipaikat, sisäänkäyntien likimääräiset korkotasot. Varjostus lounaasta 45°. 3D-malli palvelukeskuksesta, jossa tulee näkyä rakennusmassat ja pääjulkisivumateriaalit. Rakennuksen massoittelu voi mallissa olla yksinkertaista. Ikkunasyvennykset voi massassa esittää, mutta tämän tarkempaa ei tarvita. Tulee esittää vain palvelukeskuksen kortteli, tähän liittyvä pysäköinti sekä välittömästi liittyvät yleiset alueet (kevyen liikenteen väylät, aukiot yms.) ja kellariin johtava ramppi. Sisätiloja ei tarvitse sisällyttää malliin. Tiedostomuoto on fbx, obj tai collada. - Tilaohjelma - Selostus keskeisistä toiminnallisista, arkkitehtonisista, rakenteellisista ja taloteknisistä periaatteista (sis. päämateriaalivalinnat, toimintojen pääperiaatteet, - Laajuuslaskelmat (kerrosala kem2, hyötyala hym2, bruttoala brm2, tilavuus m3 ja pysäköintitilat) - Autopaikkalaskelma käyttötarkoituksittain - Pohjapiirustukset 1:200 Pohjapiirustuksissa esitetään käyttötarkoitukset ja tiloittain tai tilaryhmittäin pinta-alat. 1. krs pohjapiirustuksessa esitetään liittyminen ulkotiloihin, sisäänkäynnit, kerrostasojen ja huoltopihan korkeustasot. - Julkisivut 1:200 Julkisivupiirustuksissa esitetään aukotus ja pääjulkisivumateriaalit. - Perspektiivikuvia 2 kpl ulkotiloista katutasolta tarjouspyyntöasiakirjoissa osoitetuista sijainneista. ja 1 kpl vapaavalintaisesta sijainnista palvelukeskuksen 1. kerroksen aulasta Tulostus-/esitystapa, neuvottelukutsussa täsmennetään - Pdf-tiedosto, vaaka A1	Tarjouksesta arvioidaan - Miten hyvin suunnitelmassa keskustasta muodostuu viihtyisä, arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus (30 %) - Miten hyvin suunnitelmassa on huomioitu ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt (20 %) - Miten hyvin suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat tilaajan tavoitteita (50 %)

3. Luonnossuunnitelma liike- ja palvelukeskukseksi, vertailuperusteet ^{1/2}

Vertailuperuste	Välttävä 0-25	Tyydyttävä 30-50	Hyvä 55-75	Erinomainen 80-100
Miten hyvin suunnitelmassa keskustasta muodostuu viihtyisä, arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus (painotus 30 %)	Suunnitelmassa keskustasta muodostuu vain vähän viihtyisä sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti välttävä kokonaisuus tai se ei muodosta kokonaisuutta laisinkaan.	Suunnitelmassa keskustasta muodostuu osittain viihtyisä sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti tyydyttävä kokonaisuus.	Suunnitelmassa keskustasta muodostuu viihtyisä sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti hyvä kokonaisuus.	Suunnitelmassa keskustasta muodostuu erittäin viihtyisä sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti erinomainen kokonaisuus.
Miten hyvin suunnitelmassa on huomioitu ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt (painotus 20 %) Vison Oy	Suunnitelmassa ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt on huomioitu vain vähäiseltä osin tai niitä ei ole huomioitu laisinkaan.	Suunnitelmassa ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt on huomioitu osittain.	Suunnitelmassa ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt on huomioitu hyvin.	Suunnitelmassa ympäristön ja keskustan liikennejärjestelyt on huomioitu erittäin kattavasti.

3. Luonnossuunnitelma liike- ja palvelukeskukseksi, vertailuperusteet 2/2

Vertailuperuste	Välttävä 0-25	Tyydyttävä 30-50	Hyvä 55-75	Erinomainen 80-100
Miten hyvin suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat tilaajan tavoitteita (painotus 50 %) Vison Oy	Suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat vain vähäiseltä osin tilaajan tavoitteita tai tilat eivät vastaa tavoitteita laisinkaan.	Suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat osittain tilaajan tavoitteita.	Suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat pääosin tilaajan tavoitteita.	Suunnitelmassa esitetyt palvelukeskuksen tilat vastaavat erinomaisesti tilaajan tavoitteita.

4. Kehitysvaiheen projektisuunnitelma

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen kehitysvaiheen projektisuunnitelma ▪ Kehitysvaiheen päätehtävät (resursointi, organisointi, aikataulu ja budjetti) ▪ Kehitysvaiheen tuotokset (tuloksena syntyvä dokumentaatio) ▪ Menettelytavat, miten tarjoaja varmistaa tilaajien tavoitteiden toteuttamisen ja kehitysvaiheen onnistuneen läpiviennin ▪ Siirtyminen toteutusvaiheeseen Esitetyt ratkaisut tulee perustella. Tarjous jätetään liitteenä olevalla tarjouslomakkeella "Liite 1.9 <i>Kehitysvaiheen projektisuunnitelma</i>" osana lopullista tarjousta. Projektisuunnitelman maksimisivumäärä on kolme (3) A4-sivua + kolme (3) A3-liitettä. Mikäli vastaus ylittää sallitun enimmäispituuden, projektisuunnitelmasta arvioidaan vain kolme (3) ensimmäistä sivua sekä kolme (3) liitettä numerointijärjestyksessä. Tarjouslomakkeen arvioitavien sivujen sivumarginaalien tulee olla vähintään 20 mm (vasen ja ylä) ja 10 mm (oikea ja ala) sekä rivivälin vähintään 13, käytettävän fontin vähintään Arial 11 (tai vastaava) ja merkkivälin vähintään "normaali". Liitteet tulee numeroida. Liitteiden tekstien tulee olla samaa määritettyä riviväliä, fonttikokoa ja -tyyliä kuin ratkaisun. Tarjouksen tulee olla luettavissa pdf-muotoon tulostetusta asiakirjasta. Vastaukset ja liitteet voivat sisältää kuvia, taulukoita, kaavioita ja tekstiselitteitä.	Tarjouksesta arvioidaan, miten hyvin tarjoaja ymmärtää kehitysvaiheen tehtävät sekä tarjoajien osaamista laatia suunnitelma kehitysvaiheen toteuttamista ja toimeenpanoa varten. Edellä mainittujen seikkojen arviointi tehdään tarkastellen seuraavia vertailuperusteita: ▪ Miten tarjoaja kuvaa kehitysvaiheen projektisuunnitelman päätehtävien sisällön (resursointi, organisointi, aikataulu ja budjetti) ja miten suunnitelma on perusteltu sekä hyödynnettävissä. ▪ Miten tarjoaja kuvaa kehitysvaiheen menettelytavat (prosessit ja keinot) tilaajien tavoitteiden toteuttamiseksi ja kehitysvaiheen läpiviennin varmistamiseksi.

4. Kehitysvaiheen projektisuunnitelma

Vertailuperuste	Välttävä 0-25	Tyydyttävä 30-50	Hyvä 55-75	Erinomainen 80-100
Miten tarjoaja kuvaa kehitysvaiheen projektisuunnitelman pää-tehtävien sisällön (resursointi, organisointi, aikataulu ja budjetti) ja miten suunnitelma on perusteltu sekä hyödynnettävissä.	- Projektisuunnitelmassa on eritelty joitakin päätehtäviä. - Kuvaa kehitysvaiheen projektioorganisaation ja sen resursoinnin tässä hankkeessa vain välttävästi tai ei laisinkaan. - Projektisuunnitelma on melko /osittain ymmärrettävä. - Projektisuunnitelmaa on joltain osin perusteltu tai sitä ei ole perusteltu laisinkaan ja/tai se on osin hyödynnettävissä tai sitä ei voi hyödyntää miltään osin.	- Projektisuunnitelmassa on eritelty päätehtäviä ja kuvattu niille aikataulu. - Kuvaa kehitysvaiheen projektioorganisaation, sen resursoinnin ja tarvittavat varahenkilöjärjestelyt tässä hankkeessa vain yleisellä tasolla. - Projektisuunnitelma on ymmärrettävä. - Projektisuunnitelma on perusteltu yleisellä tasolla ja se on osittain hyödynnettävissä.	- Projektisuunnitelmassa päätehtävät on kuvattu kattavasti ja ne on aikataulutettu. - Kuvaa kehitysvaiheen projektioorganisaation, sen resursoinnin ja tarvittavat varahenkilöjärjestelyt tässä hankkeessa. - Projektisuunnitelma on selkeä. - Projektisuunnitelma on perusteltu ja pääosin sellaisenaan hyödynnettävissä.	- Projektisuunnitelmassa päätehtävät on kuvattu erittäin kattavasti ja ne on aikataulutettu johdonmukaisesti. - Kuvaa kehitysvaiheen projektioorganisaation ja sen resursoinnin ja tarvittavat varahenkilöjärjestelyt kattavasti tässä hankkeessa. - Projektisuunnitelma on looginen, kattava ja selkeä kokonaisuus. - Projektisuunnitelma on hyvin perusteltu, johdonmukainen kokonaisuus ja sellaisenaan hyödynnettävissä.

Vison Oy

TUUSULA

Elämisen taidetta.

4. Kehitysvaiheen projektisuunnitelma

Vertailuperuste	Välttävä 0-25	Tyydyttävä 30-50	Hyvä 55-75	Erinomainen 80-100
Miten tarjoaja kuvaa kehitysvaiheen menettelytavat (prosessit ja keinot) tilaajien tavoitteiden toteuttamiseksi ja kehitysvaiheen läpiviennin varmistamiseksi	- Tunnistaa osan tilaajien tavoitteista tai tunnista niitä laisinkaan. - Hahmottaa kehitysvaiheen joitakin onnistumista tukevia menettelytapoja tai ei hahmota niitä laisinkaan.	- Tunnistaa tilaajien tavoitteet ja toteuttaa niitä yleisellä tasolla. - Tunnistaa kehitysvaiheen onnistumista tukevat menettelytavat.	- Menettelytavoissa on huomioitu tilaajien tavoitteet ja niillä on pyritty varmistamaan tavoitteiden toteutuminen. - Kehitysvaiheen läpivientiä on varmistettu konkreettisilla menettelytavoilla.	- Menettelytavoissa on huomioitu tilaajien tavoitteet ja niillä on pyritty kattavasti varmistamaan tavoitteiden toteutuminen. - Kehitysvaiheen läpivientiä on varmistettu konkreettisilla ja yksityiskohtaisilla menettelytavoilla.

Vison Oy

5. Hintatarjous

Sisältövaatimukset	Vertailuperusteet
Sitova vuokrahinta € / vuosi perustuen projektisuunnitelmaan ja ehdotussuunnitelmaan. Vuokra ilmoitetaan vuotuisena kokonaisvuokrana 15 vuoden vuokrasopimukselle. Kokonaisvuokra sidotaan tarjousvaiheen elinkustannusindeksiin (huhtikuu 2020). Lopulliseen kokonaisvuokrahintaan voidaan tehdä ainoastaan hankintalainsäädännön sallimia vähäisiä muutoksia.	Tarjouksista arvioidaan: • Kokonaisvuokra