



Kalum Wine
Basnæsvej 29
4780 Stege

Att. Stine Kold

Naturbeskyttelse (F2
postkasse)
J.nr. 2026 - 51363
Ref. jkw
Den 20. maj 2026

Tilladelse til udformning og placering af en driftsbygning på vingård indenfor strandbeskyttelseslinjen på matr. 12c m.fl. Røddinge By, Damsholte, Basnæsvej 29, 4780 Stege, Vordingborg Kommune

Ansøgning

Vingården Kalum Winery (Møn Vin ApS) har søgt om tilladelse til at opføre en driftsbygning med lagerkælder inden for strandbeskyttelseslinjen på jordbrugsejendommen matr. 12c m.fl. Røddinge By, Damsholte, Basnæsvej 29, 4780 Stege, Vordingborg Kommune.

Ansøger har anmodet Kystdirektoratet om, at ansøgningen behandles forinden driftsbygningens udformning af facaderne er fastlagt, og vil efterfølgende - når udformningen af facaderne er fastlagt - fremsende disse tegninger med henblik på direktoratets endelige godkendelse af projektet.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 15a, stk. 1, nr. 6, til at opføre en driftsbygning med kælder med en placering og udformning som beskrevet i ansøgningen. Det stilles som vilkår, at der efterfølgende fremsendes endelige tegninger af facadernes udformning, med henblik på direktoratets endelige godkendelse heraf.

Tilladelsen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. Ansøger skal selv undersøge, om projektet kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2. Lovgrundlaget for afgørelsen fremgår af bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. Klagevejledning fremgår af bilag 2.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er tilladelsen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

Kystdirektoratet giver direkte besked til ansøger, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Redegørelse for sagen

Vingården Kalum Winery (Møn Vin Cvr.: 43383396) søger om tilladelse til at opføre en driftsbygning for vinproduktion på 759 m², med overdækket areal på 128 m² til druepressere samt en lagerkælder på 377 m². Endvidere ønske et eksisterende maskinhus flyttet. Den ny bebyggelse opføres i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse.

Ansøger anfører:

Ejendommen er en landbrugsejendom på i alt 24,6 ha hvoraf ca. 19 ha i dag er tilplantet med 70.000 vinstokke, og er i dag den største vingård i Danmark, målt på antal vinstokke.

DRIFTEN:

Tilplantningen blev påbegyndt i 2019 af ejendommen, der på daværende tidspunkt var på 5 ha. Kystdirektoratet meddelte således den 15. januar 2019 dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til etablering af de første vinmarker og plantning af læhegn på ejendommen, med henblik på at kunne drive ejendommen som en kommerciel vingård med egen produktion af vin.

Ejendommen blev efterfølgende udvidet ved tilkøb af naboarealer og udgør i dag 24,6 ha, hvoraf hovedparten er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. De tilkøbte arealer er efter overtagelsen i det væsentlige tilplantet med vin efter direktoratets dispensationer af 3. december 2019 og 1. september 2025, og der er den 17. marts 2026 dispenseret til ændring af og plantning af læhegn.

EKSISTERENDE BYGGERI:

Bebyggelsen udgøres af den oprindelige ejendoms bygninger - et stuehus opført 1890 med et bebygget areal på 121 m² og en udnyttet overetage på 71 m² - i alt et boligareal på 191 m². I tilknytning til stuehuset ligger en driftsbygning på 282 m² opført i 1890 og moderniseret i 1996 (anvendes til værksted ifgl. Skats bemærkning på BBR). Endvidere 47 m² bygning fra 1890 samt et maskinhus på 121 m² opført 2013 (angivet som overflødiggjort driftsbygning og anvendes i dag og i fremtiden til opbevaring af landbrugsmaskiner).

BEHOVET FOR PRODUKTIONSFACILITETER

De nyanlagte vinmarker forventes at kunne høstes fra 2027, hvor efter produktionen af vin vil kunne påbegyndes, hvilket vil forudsætte en ny drifts- og produktions-bygning på 759 m² med 128 m² overdækket areal samt en 377 m² lagerkælder for at kunne håndtere og forarbejde druehøsten til vin samt at kunne aftappe og lagre vinen på flasker. Der påregnes således at den årlig høst vil kunne danne grundlag for en produktion af 50-100.000 årlige flaske, som skal lagres i op til 2-4 år på fad/flaskerne før de er modne og kan frigives til salg.

Det der adskiller sig ved vinproduktion fra andre bærproduktioner er, at druerne helst skal kunne forarbejdes på stedet, idet al form for transport, oxydering og eksponering, forringer druernes kvalitet – derfor er behovet for at kunne bearbejde druerne i umiddelbar nærhed af beplantningen afgørende for et godt produkt.

Bearbejdningen af druerne kræver en del plads i relation til ståltanke, egetræsfade, lagringskapacitet (hvor der fortsat skal være adgang til produkterne mhp. løbende analyser). Andre krav til bygningen indebærer:

Højde, så der er plads til høje ståltanke, hvor tyngdekraften kan hjælpe med omstikning af tanke og fade, så der ikke skal benyttes pumper og dermed unødigt iltning af druerne

Temperaturstyring; så vinen kan forarbejdes under rette temperaturer og lagre så køligt som muligt uden unødigt anvendelse af mekanisk køling

Der ansøges hermed om dispensation til at kunne tilpasse bygningsmassen i forhold til vingårdens areal på 24 ha., idet den reelle driftsbygningssmasse alene udgøres maskinhuset på 121 m². Denne bygning ansøges ved samme lejlighed omplaceret, så den genetableres og udvides, i umiddelbar adgang til vinmarkerne og sammenlagt med den lille bebyggelse fra 1890 på 47 m², så det samlede areal vil udgøre ca. 170 m², som anvendelse til maskinhus.

Den ansøgte bebyggelse vil udgøres af en driftsbygning på 759 m² forsynet med en 128,2 overdækning samt en nedgravet kælder på 377 m² til opbevaring af vinen under kontrollerede temperaturforhold samt en græsarmet forplads på ca. 900 m² for manøvrering af lastbiler ved af- og pålæsning af varer.

Driftsbygningen skal rumme ståltanke af op til 8 m højde hvori druerne omdannes til vin, der herefter tappes på egetræsfade (tønder der rummer 225 l). Der forventes ca. 80-100 fader pr år, som skal lagre i 1-3 år, hvorefter vinen tappes på flasker, der opbevares i kælderen indtil sidste arbejdsdag (decorgering) finder sted efter yderligere 2-4 år og årgangen frigives.

Derudover skal der være mulighed for køl, laboratoriearbejde, og generel plads til sikker kørsel med gaffeltruck og øvrige maskiner.

Desuden skal der nedgraves et vandrensningsanlæg, som vil være usynligt fra overfladen, med adgangs-dæksel som eneste undtagelse. Nærmere placering af denne vil bero på jordbundanalyser i absolut nærhed til bebyggelsen.

BEBYGGELSENS PLACERING OG UDFORMNING

Bebyggelsen placeres langs vejen mod nordvest i forlængelse af den eksisterende bebyggelse og erstatter maskinhuset der genopføres sydøst for boligen.

Vendepladsen etableres med græsarmering eller tilsvarende og anlægges i kote 11,4 hvilket fordrer meget begrænset terrænregulering.

Princip for bebyggelsens udformning:

-Hallens profil 3 "bygningsskroppe" med gavle i samme snit/stil som på eksisterende hovedhus, og som er kendetegnet for bygningerne i lokalområdet generelt. Huset vil forsøgt opbygget i naturmaterialer, så det passer naturligt ind i landskabet, farverne og samtidig "falder ind i stilen" med eksisterende byggeri.

- Samme kiphøjde som eksisterende bebyggelse, dog lidt højere tagrejsning på midterbygning pga. ståltanks højde på 8-10 meter med behov for frihøjde.
- Bygningen vil være delvis nedsænket i terræn til kote som forplads der anlægges i eksisterende terræn (se terrænsnit i tegningsmaterialet).
- Facaderne vil være "afdæmpede" og med dagslys/lysindfald der gavner arbejdsmiljø og fleksible ind-/udgange, men uden store dominerende glasfacader. Den endelige udformning er endnu ikke fastlagt, men fremsendes til direktoratets endelige godkendelse forinden byggeriet påbegyndes.
- Tagfladen vil have et lille udhæng for at skærme væggene, forbedre køling og reducere behov for vedligeholdelse af udendørs facadearealer.
- Mod vest etableres et 128m² overdækket produktionsområde, som er afgørende for en sikker og effektiv høst og presse proces, og som lever op til kravene fra levnedsmiddelstyrelsen om overdækket presseområde.
- Hallen opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og så tæt som muligt (forventeligt ca. 10 – 12 m), da udgravning omkring det gamle sokkelfundament, vil medføre risiko for ustabilitet i den oprindelige gård. Der er projekteret en lille forbindelsesgang, så medarbejdere kan gå tørskoede mellem hovedhus og produktionshal.
- Tagfladerne vil være udstyrede med matte sorte solpanel-modulsten, som syner af almindelige "skifer-agtige" tagsten og ikke er blanke – de vil vende mod sydvest og ikke have front mod kysten
- Kælderen tjener både det formål at skabe naturlig køling for vinen, og reducerer samtidig behovet for synlig bygningsmasse over jorden – dog er en lang tilkørselsrampe med svagt fald (max. 10%) en forudsætning for at opretholde funktionaliteten, og derfor foreslås placeringen af kælderen udenfor/forskudt fra selve bygningen.

(se tværsnit)

- Nedgravet vandrensningsanlæg vil placeres i umiddelbar nærhed af byggeri, med dæksel/adgang som eneste synlige element.

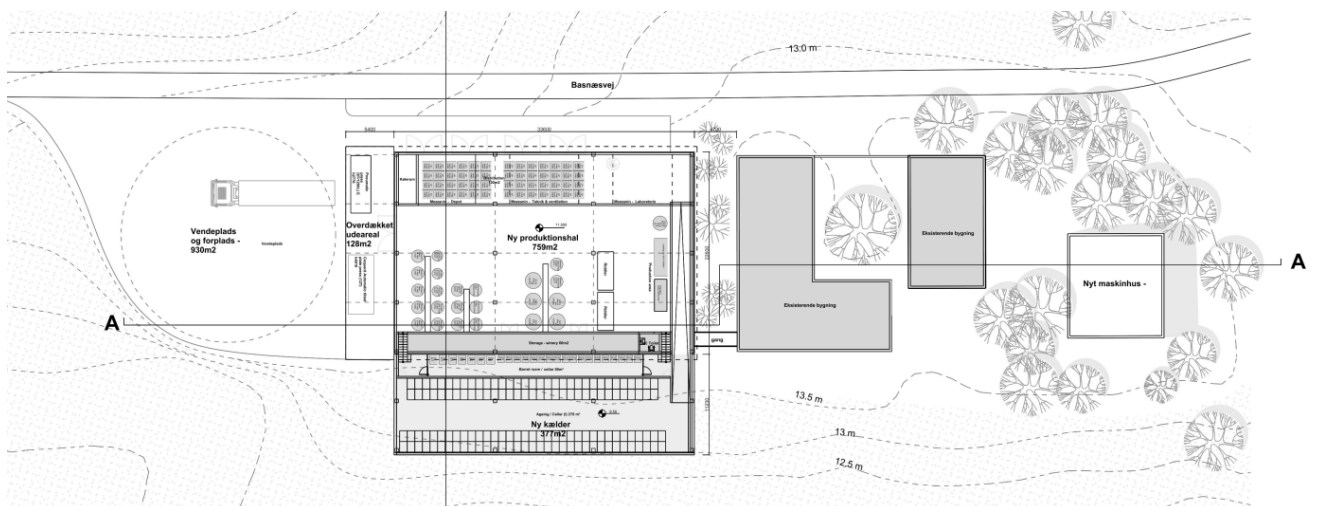
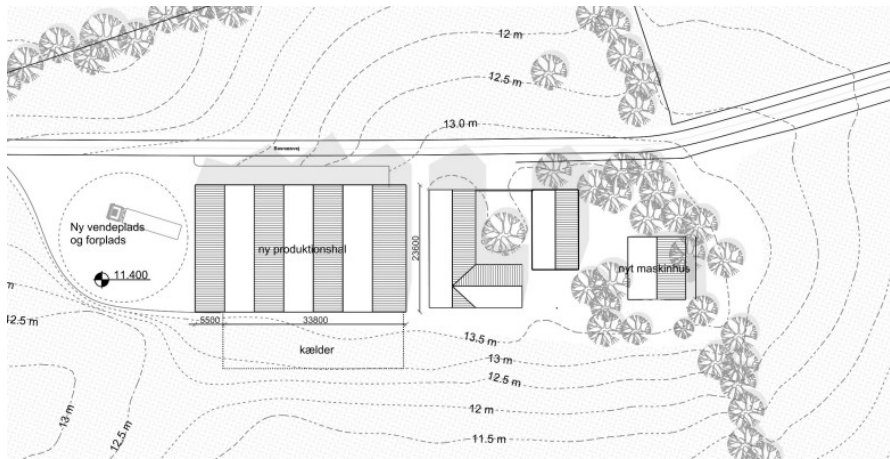


Ejendommen

I følgende projektoversigt skal bemærkes at facaders udformning med vinduer mv. endnu ikke er fastlagt (skal godkendes efterfølgende af Kystdirektoratet), hvorfor de alene er vist som en ensfarvet flade.

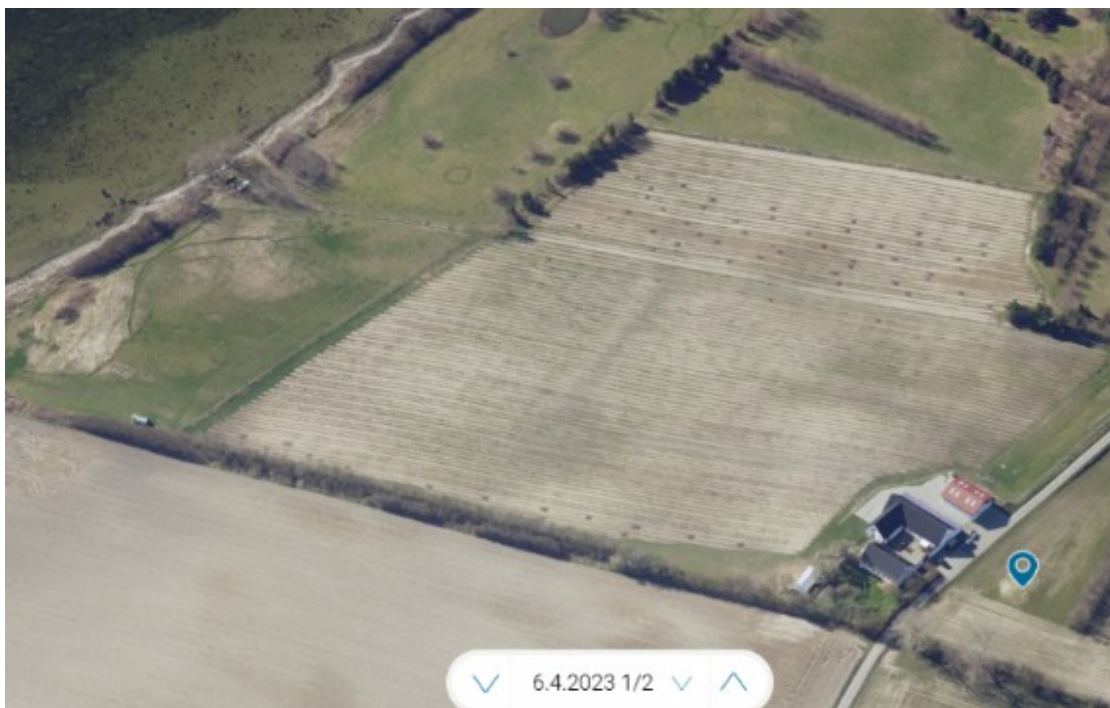
Vendepladsen vil være græsarmeret og vil fremtræde med græs eller naturlig overfalde der falder ind i området, men er vist i visualiseringerne med sin udstrækning med lys farve.

Projektoversigt



Gul linje markerer eksisterende terræn





Ejendommen 2023 (oprindelig tilplantning)

Vurdering efter lovgivning om international

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Det ansøgte ligger delvist i Natura 2000-område nr. 168, Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 147 og fuglebeskyttelsesområde nr. 84. Når der henses til det ansøgte karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/øde-læggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at den konkrete lokalitet for bebyggelsen en ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, indeholder et generelt forbud mod at foretage ændring i tilstanden af arealer inden for strandbeskyttelseslinjen, herunder foretage bebyggelse, udstykning, matrikulering og arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 15 a, stk. 1, nr. 6, at forbuddet i § 15, stk. 1, ikke gælder for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende

ejendoms drift som landbrugsejendom, og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, idet der dog kræves Kystdirektoratets tilladelse, for så vidt angår de omhandlede bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Det fremgår endvidere af bemærkningerne til bestemmelserne, at den vedrører bygninger som f.eks. en lade, maskinhal eller staldbygning, og at det er en forudsætning for at blive undtaget fra kravet om dispensation, at disse bygninger er erhvervmæssigt nødvendige for den konkrete ejendoms størrelse og drift. Bestemmelsen omfatter f.eks. også et stuehus til en eksisterende landbrugs-ejendom.

Den erhvervmæssige nødvendighed skal vurderes konkret i forhold til den ejendom, som ansøgningen vedrører. Ved vurderingen af, om et byggeri er erhvervmæssigt nødvendigt indgår blandt andet, om byggeriet indgår som et led i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse, og om der findes passende driftsmæssig sammenhæng mellem omfanget af driftsbygninger samt ejendommens jordtilliggende.

Dyrkning af vin har været en godkendt jordbrugsafgrøde i Danmark siden den 1. august 2000, da Danmark blev officielt godkendt af EU som et kommercielt vinproducerende land. Behovet for at kunne opføre driftsbygninger til vingårde er således først blevet aktuelt indenfor de seneste år.

En kommerciel vingårds bygningsbehov vil adskille sig væsentligt fra behovet for traditionelle jordbrugsejendomme og plantager med bær- og frugtproduktion, da der på en kommerciel drevet vingård som udgangspunkt sker en forarbejdning af afgrøderne (druerne) til en færdig forbrugsvare (vin aftappet på flaske). Dette afleder et behov for en driftsbygningskapacitet, der kan rumme de nødvendige produktionsanlæg samt oplagringsplads, hvor vinen kan modne indtil den kan frigives til salg.

I nærværende ansøgning, der vedrører en vingård med et areal på 24 ha og 70.000 vinplanter, hvilket er det største i Danmark, har ansøger opgjort behovet til at omfatte en driftsbygning på 759 m² med 128 m² overdækning samt en kælder på 377 m². Sammenlignet med konventionelt plantebaseret jordbrug vil bygningsbehovet være væsentligt større for dyrkning af vin.

Efter det oplyste om ejendommens eksisterende bebyggelse og drift mv., lægger Kystdirektoratet til grund, at der er tale om opførelse af byggeri, som er nødvendig for ejendommens drift som jordbrugsejendom/vingård, samt at bygningsbehovet således er opgjort ud fra den forventede egenproduktion af druer.

Det indgår endvidere i afgørelsen, at der er tale om en vingård som i kraft af sin størrelse og forventede produktion, klart udskiller sig fra andre vinproducerende jordbrugsejendomme, og en tilladelse vurderes således ikke at medføre en uønsket præcedens.

Kystdirektoratet finder på denne baggrund og efter en konkret vurdering, at det ansøgte vil være en naturlig og nødvendig bebyggelse for ejendommens drift som jordbrugsejendom med henblik på fremstilling af vin, samt at bebyggelsens

beliggenhed og grundlæggende udformning er hensigtsmæssig set i forhold til den øvrige bebyggelse og til kystlandskabet.

Det er således vurderingen, at den nye driftsbygning ved sin arkitektoniske bearbejdning med en udformning med 3 gavlparter vil falde naturligt sammen med den eksisterende bebyggelse på ejendommen og i området og vil fremstå mindre markant end en traditionel hal af tilsvarende størrelse, og at den dermed vil tilpasse sig landskabets karakter.

Kystdirektoratet meddeler herefter tilladelse til opførelse af den ansøgte bebyggelse, idet det stilles som vilkår, at der efterfølgende fremsendes endelige tegninger af facadernes udformning, med henblik på direktoratets endelige godkendelse heraf.

Med venlig hilsen



Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
Jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgrundlag

Bilag 2: Klagevejledning

Afgørelsen er også sendt til:

- Lolland Kommune, lolland@lolland.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Lolland, dnlolland-sager@dn.dk
- Friluftsrådet centralt, fr@friluftstraadet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Storstrøm storstroem@friluftstraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Lolland, lolland@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk

lolland@lolland.dk; dn@dn.dk; dnlolland-sager@dn.dk; fr@friluftstraadet.dk;
storstroem@friluftstraadet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; lolland@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
sgk@kalumwinery.com;

Afgørelsen offentliggøres desuden på Kystdirektoratets hjemmeside, www.kyst.dk.

Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, gælder forbuddet ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, når byggeriet opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger. Efter bestemmelsen kræves dog tilladelse for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen² skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare.

Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort på vores hjemmeside, regnes fristen dog altid fra offentliggørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- offentlige myndigheder
- en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk, eller alternativt på www.borger.dk og www.virk.dk. Der logges ind med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Betaling foregår via Klageportalen.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kystdirektoratet. Kystdirektoratet videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelse.