



INFORMATION ON RENOVATION ACTIVITIES AT 430 NORTH RIVER STREET APARTMENTS, POTENTIAL ASBESTOS EXPOSURE TO RESIDENTS, AND NEED FOR TEMPORARY RELOCATION

The Illinois EPA is requiring the owners of Fox Shore Apartments to temporarily relocate all residents due to potential asbestos exposure and to allow Illinois-licensed asbestos professionals to safely clean and remediate the property. Essence, LLC will be implementing a relocation plan and providing temporary housing based on tenant needs and preferences. Every household will meet with relocation staff to determine the most appropriate temporary housing option. The relocation plan includes three options: extended stay hotels, short term furnished rentals, or staying with friends or family.

For questions or more information on the relocation plan contact:

Gabriella Rossi
Director of Operations & Community Engagement
ESSENCE DEVELOPMENT
grossi@essencedev.com
(848) 391-4391

Illinois EPA inspectors have confirmed the building owner conducted renovation activities in unoccupied units in the building that did not follow proper asbestos remediation protocols, creating a risk of exposure to asbestos. Exposure to asbestos increases the risk of developing serious lung diseases and therefore Essence must relocate residents for their protection. Essence will provide on-site de-contamination of any personal belongings that will be needed by residents in temporary housing. All other belongings should be left behind for Essence to be cleaned and de-contaminated.

Site Location & Background



The Fox Shore Apartments, located at 430 North River Street in Aurora (Kane County), is a four story, 94-unit residential building. The property is owned by Essence, LLC (Essence IL Development, LLC), a New York based company. Renovation work at the building was being performed by Legacy Construction Chicago, LLC, an Illinois contractor.

In early 2026, Illinois EPA (Agency) became aware that renovation activities were occurring inside the building while many tenants were still occupying their units. Renovation activities were conducted in unoccupied units and common areas while tenants remained in occupied units. These renovations included the removal of materials such as acoustic ceiling texture (“popcorn ceilings”) and drywall, materials that can contain asbestos and, if disturbed, can release fibers and cause exposure.

In December 2025, construction began at the complex and Illinois EPA did not receive the required notification of renovation activities as required by the National Emission Standards for Hazardous Air Pollutants (Asbestos NESHAP) for projects that may disturb regulated asbestos-containing material.

In February 2026, the property owner contacted the Illinois EPA after renovations began, because the owner had received information confirming the presence of asbestos-containing material (ACM). Essence was advised by Illinois EPA staff that all work at the site should stop until more information could be gathered and assessed.

Illinois EPA inspected the building on March 3, 2026. Inspectors found that renovation work had disturbed ACM in several of the unoccupied units and common areas. While on site, inspectors encountered employees of EHC Industries, Inc. (EHC) who said they were subcontracted to clean units under construction after Essence found out the walls contained asbestos. The cleanup efforts that had begun were not sufficient to prevent the spread of contaminated dust or debris. Because asbestos fibers can pose a health risk when they become airborne, Illinois EPA instructed that all work stop until a full, approved abatement and remediation plan is in place. The complete inspection report can be found on the Illinois EPA website. Scan the QR code below to access the Illinois EPA website.

What is Asbestos?

Asbestos is a naturally occurring mineral found in certain rocks that was once commonly used in building materials, particularly before the mid-1970s and occasionally until the late 1980s. It was used because it is strong, fire-and-corrosion-resistant, and a good insulator.

If asbestos-containing material (ACM) is in good condition and left in place, it should not present health risks. However, if and when ACM is damaged or crumbling, or if a building is

demolished, renovated, or remodeled, care must be taken to prevent the release of asbestos fibers into the air. Inhalation of microscopic asbestos fibers from friable ACM (ACM that crumbles, breaks, or frays with little effort) can cause health risks.

Because asbestos presents a significant risk to human health when released into the air, asbestos is considered a hazardous air pollutant regulated under the NESHAP regulations.

The Illinois EPA is the delegated authority to enforce the NESHAP for regulated asbestos during demolition, renovation, and disposal. This authority is managed by the Agency's Asbestos Unit.

Current Action & Remediation

Due to the extent of renovation activity and the risk of asbestos contamination throughout the building, Illinois EPA is requiring Essence to temporarily relocate all tenants so the property can be safely cleaned and remediated. This is to protect tenants from asbestos exposure during remediation efforts and to ensure the building is safe for occupancy.

The Illinois Environmental Protection Agency has directed the property owner to stop all renovation activities until a full asbestos remediation plan is developed and approved. The property owner must submit a plan for remediation which will be reviewed and approved by the Illinois EPA. This will be detailed in a 'Project Design Plan.'

The property owner is responsible for hiring qualified state-licensed asbestos contractors and for ensuring all work complies with Illinois Department of Public Health regulations and the federal Asbestos NESHAP standards.

These workers must be properly trained and must wear protective gear while they are inside the building doing remediation work. Illinois EPA has instructed Essence to not remove any equipment, tools, materials or other items from the building unless approved ahead of time by the Agency.

Illinois EPA will continue to oversee the remediation process to ensure the work is completed correctly and safely.

Once the Project Design Plan is submitted and approved, the Illinois EPA will post the plan on its website, for a link, scan the QR code at the end of this fact sheet.

Enforcement Referral

The Illinois EPA referred this enforcement action against Essence to the Illinois Attorney General's Office, citing violations of the Illinois Environmental Protection Act, the Asbestos NESHAP, and Illinois Pollution Control Board regulations.

Questions & Answers

How can I stay updated on action and the updated plans?

The Illinois EPA will continue to update the website as new information is released. You can access the fact sheet by scanning the QR code below, or by visiting <https://epa.illinois.gov/topics/community-relations/sites>. If you would like to be added to a mailing list to be notified as details are released, send an email with the subject line stating 'Fox Shore Apartments' to epa.contactus@illinois.gov.



Where was the disturbed asbestos located?

According to the initial inspection, construction was done to vacant apartments and some common areas. During the inspection, 27 unoccupied apartments were inspected in which suspect ACM had been disturbed. These apartments were on all four floors. It is noted that each unit has its own HVAC system. The inspector also saw construction in the first floor hallway which could have disturbed asbestos in a shared space.

Why do I need to be vacated during remediation if the asbestos in my unit wasn't disturbed?

Even if asbestos wasn't disturbed in your specific unit, the entire property must be vacated because renovation activities elsewhere in the building have already released or may have released asbestos fibers into shared areas. Hallways, elevators, and other common spaces can allow dust and fibers to travel between units, even if your unit appears unaffected. To properly clean and remediate the building, licensed asbestos professionals need full access to all units and common areas, and no residents can be present during

this work. Vacating the whole property ensures that no one is exposed during cleanup, allows contractors to safely reach all potentially contaminated areas, and ensures the building can pass clearance testing before anyone returns.

Can I retrieve any essential belongings I left behind when vacated?

No. Once the building has been vacated, no one other than Illinois Department of Public Health (IDPH)-licensed asbestos professionals will be allowed to enter the building. Essence will provide on-site de-contamination of any personal belongings that will be needed by residents in temporary housing. All other belongings should be left behind to be cleaned and de-contaminated.

What will happen to my belongings and apartment during abatement?

To protect your home during this work, crews will place plastic coverings over floors and furniture and then apply a sealing product to the textured ceiling. The property owner has told Illinois EPA that clothing, fabrics including window coverings, and other launderable materials left behind in units will be gathered, laundered, cleaned and stored for return to owners following completion of cleaning activities. Trained staff will clean your apartment to remove dust and debris. They will wipe and HEPA vacuum all hard surfaces, including doors, windowsills, countertops, shelves, bathroom fixtures, blinds, floors, and nonporous furniture. Items that can collect dust but can't be washed, such as books, papers, plants, and similar belongings, will also be cleaned with a HEPA vacuum. Fabric furniture, carpets, and rugs will be both vacuumed and steam cleaned.

Any perishable food items left will be disposed of.

Have I been exposed? What are the current health hazards?

Questions about exposure and associated health risks should be directed to the Illinois Department of Public Health –Toxicology Section at dph.tox@illinois.gov or 217-782-5830.

What are the general risks of Asbestos exposure?

Exposure to asbestos increases the risk of developing serious lung diseases, and that risk is made worse by smoking. The greater and longer the exposure, the higher the chance of harmful health effects. Symptoms of asbestos-related illness can take many years to appear, and these conditions can be difficult to diagnose. Healthcare providers typically identify potential asbestos exposure by reviewing a person's medical, work, and environmental history, and may use tools such as physical exams, chest X-rays, or lung function tests. Major health effects linked to asbestos exposure include lung cancer, mesothelioma (a rare cancer of the lining of the lungs and abdomen), and asbestosis (a long-term, progressive lung disease).

Does the Illinois EPA have plans to remediate the asbestos contamination at the apartment complex in the near future?

The responsible party, Essence, must hire an approved, licensed asbestos contractor, that will perform remediation, although a plan must first be submitted to and approved by the Illinois EPA.

Is there a timeline for working to address the issue? What are the steps involved in handling this problem?

The property owner must submit an approvable plan to remediate the contamination before a timeline can be constructed. Essence must hire an approved, licensed asbestos contractor to perform remediation and remaining abatement.

Sampling and aggressive air clearance testing will then be performed to verify it is properly abated. The Agency will continue to provide updates on remediation on its website.

What are the current on-site activities? What is the progress of the cleanup?

Residents should be relocated from the premises with all construction halted. Illinois EPA is awaiting an approvable Project Design Plan from Essence.

Scan the QR code below for more information on the latest updates, including enforcement documents, the inspection report and other resources.



Contact Information:

Illinois EPA

- Sarah Brubaker, sarah.brubaker@Illinois.gov

Illinois Attorney General's Office

- Caitlin Kelly, ej@ilag.gov
- Justin Bertsche, Justin.Bertsche@ilag.gov

To request a translation of this letter, please email epa.contactus@illinois.gov

لطلب ترجمة هذه الرسالة، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى
epa.contactus@illinois.gov
इस पत्र के अनुवाद का अनुरोध करने के लिए, कृपया epa.contactus@illinois.gov
ईमेल करें
이 서신의 번역본은 이메일: epa.contactus@illinois.gov 로 요청해 주
세요.

Upang humiling ng pagsasalin ng liham na ito, mangyaring mag-email
sa epa.contactus@illinois.gov

如需此信的译文，请发送电子邮件至 epa.contactus@illinois.gov
如需此信的譯文，請發送電子郵件至 epa.contactus@illinois.gov

Для получения перевода данного письма обратитесь по адресу эл.
почты epa.contactus@illinois.gov

Para solicitar traducción de esta carta, por favor mande un correo electrónico a epa.contactus@illinois.gov

INFORMACIÓN SOBRE LAS ACTIVIDADES DE RENOVACIÓN EN LOS APARTAMENTOS UBICADOS EN 430 NORTH RIVER STREET, POSIBLE EXPOSICIÓN AL ASBESTO PARA LOS RESIDENTES, Y LA NECESIDAD DE UNA REUBICACIÓN TEMPORAL

La Agencia de Protección Ambiental de Illinois (IEPA, por sus siglas en inglés) está exigiendo a los propietarios de los Apartamentos Fox Shore que reubican temporalmente a todos los residentes debido a la posible exposición al asbesto y también que permitan a profesionales del asbesto con licencia de Illinois a limpiar y remediar la propiedad de forma segura. Essence, LLC implementará un plan de reubicación y proporcionará alojamiento temporal basado en las necesidades y preferencias de los ocupantes. Cada hogar se reunirá con el personal de reubicación para determinar la opción de alojamiento temporal más adecuada. El plan de reubicación incluye tres opciones: hoteles de estancia prolongada, alquileres amueblados de corta duración, o quedarse con amigos o familiares.

Si hay preguntas o si quiere más información sobre el plan de reubicación, contacte:

Gabriella Rossi
Director de Operaciones y Participación Comunitaria
ESSENCE DEVELOPMENT
grossi@essencedev.com
(848) 391-4391

Los inspectores de la IEPA han confirmado que el propietario del edificio realizó actividades de renovación en unidades desocupadas que no siguieron los protocolos adecuados de remediación de asbesto, lo que generó un riesgo de exposición al asbesto. La exposición al asbesto aumenta el riesgo de desarrollar enfermedades pulmonares graves y, por tanto, Essence debe reubicar a los residentes para protegerlos. Essence

proporcionará la descontaminación de cualquier pertenencia personal que necesiten los residentes en viviendas temporales. Todas las demás pertenencias se deben dejar para que se puede limpiar y descontaminar.

Ubicación y antecedentes del sitio

Los Apartamentos Fox Shore, ubicados en 430 North River Street en Aurora (Condado de Kane), es un edificio residencial de cuatro pisos y 94 unidades. La propiedad pertenece a Essence, LLC (Essence IL Development, LLC), una empresa con sede en Nueva York. Las obras de renovación del edificio estaban siendo realizadas por Legacy Construction Chicago, LLC, un contratista de Illinois.

El 25 de febrero de 2026, la IEPA fue informada de que se habían llevado a cabo actividades de renovación dentro del edificio. Essence contactó a la IEPA y le informó que se habían realizado actividades de renovación en unidades desocupadas, comenzando en diciembre de 2025. La IEPA no recibió la notificación requerida de las actividades de renovación exigidos por los Estándares Nacionales de Emisión de Contaminantes Atmosféricos Peligrosos (Asbestos NESHAP) para proyectos que puedan alterar materiales regulados que contienen asbesto (ACM, por sus siglas en inglés). Estas renovaciones incluyeron la eliminación de materiales como la textura acústica del techo ("techo texturizado") y los paneles de yeso, materiales que pueden contener asbesto y que, al ser perturbados, pueden soltar fibras y provocar exposición. Essence afirmó que desde entonces había recibido información que confirmaba la presencia de ACM en el edificio y que había comunicado las actividades de renovación. La IEPA aconsejó a Essence que se detuvieran todos los trabajos en la propiedad hasta que se recopilara y evaluara más información.

La IEPA inspeccionó el edificio el 3 de marzo de 2026. Los inspectores confirmaron que el trabajo de renovación había alterado ACM dentro del edificio. Durante la inspección, se encontraron con empleados de EHC Industries, Inc. (EHC), quienes afirmaron haber sido subcontratados para limpiar las unidades bajo renovación después de que Essence descubrió que las unidades contenían asbesto. Los esfuerzos de limpieza iniciados no fueron suficientes para evitar la propagación de polvo o escombros contaminados. Debido a que las fibras de asbesto pueden representar un riesgo para la salud al dispersarse en el aire, la IEPA ordenó la suspensión de todos los trabajos hasta que se implemente un plan de remediación y eliminación completo y aprobado.

¿Qué es el asbesto?

El asbesto es un mineral natural presente en ciertas rocas que antes se usaba comúnmente en materiales de construcción, particularmente antes de la década de 1970 y ocasionalmente hasta fines de la década de 1980. Se usaba porque es fuerte, resistente al fuego y la corrosión, y un buen aislante.

Si el material que contiene asbesto (ACM) se encuentra en buen estado y se deja en su lugar, no debería presentar riesgos para la salud. Sin embargo, si el ACM se daña o se desmenuza, o si un edificio se demuele, renueva o remodela, se debe tener cuidado para evitar la liberación de fibras de asbesto al aire. La inhalación de fibras microscópicas de asbesto de ACM friable (ACM que se desmenuza, rompe o deshilacha con poco esfuerzo) puede causar riesgos para la salud.

Debido a que el asbesto presenta un riesgo significativo para la salud humana cuando se libera al aire, el asbesto es considerado un contaminante atmosférico peligroso regulado por las normas NESHAP.

La EPA de Illinois es la autoridad delegada para hacer cumplir el NESHAP en lo que respecta al asbesto regulado durante la demolición, renovación y eliminación. Esta autoridad es administrada por la Unidad de Asbesto de la Agencia.

Para obtener información y orientación sobre el asbesto, utilice los enlaces de la EPA de Illinois, IDPH y OSHA a continuación.

Acción actual y remediación

Debido a la magnitud de la actividad de renovación y el riesgo de contaminación por asbesto confirmada en todo el edificio, la IEPA exige a Essence que temporalmente reubica a todos los residentes para que el edificio pueda ser limpiada y remediada de forma segura. Esto es para proteger a los residentes de la exposición potencial del asbesto durante los esfuerzos de remediación y para garantizar que el edificio sea seguro para la ocupación de los residentes.

La IEPA ha ordenado a Essence que suspenda todas las actividades de renovación hasta que se desarrolle y apruebe un plan completo de remediación de asbesto. Essence debe presentar un plan de remediación del asbesto que será revisado y aprobado por la IEPA. Este se detallará en un "Plan de Diseño del Proyecto".

Essence es responsable de contratar a contratistas de asbesto calificados y con licencia estatal, y de garantizar que todo el trabajo cumpla con las regulaciones del Departamento de Salud Pública de Illinois y los estándares federales NESHAP para el asbesto.

Estos trabajadores deben estar apropiadamente capacitados y deben de usar equipo de protección personal mientras realizan trabajos de remediación dentro del edificio. La EPA de Illinois ha ordenado a Essence a no retirar ningún equipo, herramienta, material ni ningún otro elemento del edificio a menos que la Agencia lo autorice previamente.

La IEPA seguirá supervisando el proceso de remediación para garantizar que el trabajo se complete de forma correcta y segura.

Cuando el Plan del proyecto diseño está sometida y aprobada, la IEPA lo publicará [aquí](#).

Remisión de cumplimiento

La EPA de Illinois remitió esta acción de cumplimiento contra Essence a la Oficina del Fiscal General de Illinois, citando violaciones a la Ley de Protección Ambiental de Illinois, el NESHAP de Asbesto y las regulaciones de la Junta de Control de la Contaminación de Illinois.

Preguntas y Respuestas

¿Cómo puedo mantenerme informado al día sobre las actividades y los planes actualizados?

La EPA de Illinois seguirá actualizando su sitio web a medida que se publique nueva información. Puede acceder a la hoja informativa: <https://epa.illinois.gov/topics/community-relations/sites>, escaneando el código QR o visitando www.illinois.epa.gov. Si desea ser agregado a una lista de correo para recibir notificaciones cuando se publiquen los detalles, envíe un correo electrónico con la línea de asunto 'Fox Shore Apartments' a epa.contactus@illinois.gov.



¿Dónde se encontraba el asbesto alterado?

La IEPA confirmó que los trabajos de renovación alteraron el ACM regulado en apartamentos vacíos en las cuatro plantas residenciales. Debido a la posibilidad de migración de fibras de asbesto de este trabajo, la IEPA exige que todo el edificio sea inspeccionado y remediado.

¿Por qué tengo que ser reubicado durante de la remediación si el asbesto de mi apartamento no fue manipulado?

Aunque en su apartamento no se haya manipulado el asbesto, es necesario que todos los residentes del edificio sean reubicados porque actividades de renovación en otros lugares en el edificio podrían haber liberado fibras de asbesto en las zonas comunes. Los pasillos, ascensores y otros espacios comunes pueden permitir que el polvo y las fibras se propaguen entre los apartamentos, incluso si el suyo parece no estar afectado. Para limpiar y descontaminar el edificio adecuadamente, los Illinois profesionales autorizados en la eliminación de asbesto necesitan acceso completo a todos los apartamentos y zonas comunes, y ningún residente puede estar presente durante los trabajos. Desalojar toda la propiedad garantiza que nadie esté expuesto durante la limpieza, permite a los contratistas acceder de forma segura a todas las zonas potencialmente contaminadas y asegura que el edificio supere las pruebas de verificación antes de que alguien regrese.

¿Puedo recuperar alguna pertenencia esencial que dejé atrás cuando me reubicé?

No. Ya cuando el edificio está desocupada, nadie que no sea un profesional en asbesto autorizado por el Departamento de Salud Pública de Illinois (IDPH, por sus siglas en inglés) podrá entrar al edificio. Essence proporcionará la descontaminación en el edificio de cualquier pertenencia personal que necesiten los residentes en viviendas temporales. Todas las demás pertenencias deben dejarse para ser limpiadas y descontaminadas.

¿He estado expuesto? ¿Cuáles son los riesgos actuales para la salud?

Las preguntas sobre la exposición y los riesgos para la salud asociados deben dirigirse al Departamento de Salud Pública de Illinois, Sección de Salud Ambiental. Puede comunicarse con ellos llamando al (217)782-5830.

¿Cuáles son los riesgos generales de la exposición al asbesto?

La exposición al asbesto aumenta el riesgo de desarrollar enfermedades pulmonares graves, y este riesgo se agrava al fumar. Cuanto mayor y más prolongada sea la exposición, mayor será la probabilidad de sufrir efectos perjudiciales para la salud. Los síntomas de las enfermedades relacionadas con el asbesto pueden tardar muchos años en aparecer, y

estos síntomas pueden ser difíciles de diagnosticar. Los profesionales sanitarios suelen identificar la posible exposición al asbesto aun revisando el historial médico, laboral y ambiental de la persona, y pueden utilizar herramientas como exámenes físicos, radiografías o pruebas de función pulmonar. Los principales efectos en la salud relacionados con la exposición al asbesto incluyen cáncer de pulmón, mesotelioma (un cáncer poco común del revestimiento de los pulmones y el abdomen) y asbestosis (una enfermedad pulmonar crónica y progresiva).

¿Qué pasará con mis pertenencias que deje atrás y con el apartamento durante el trabajo de eliminación?

Essence debe contratar personal profesional en remediación de amianto para limpiar el apartamento y tus pertenencias que queden atrás. La ropa, las telas, incluidas las cortinas de ventana, y otros materiales lavables que queden en las unidades serán recogidos, lavados, limpiados y guardados para su devolución a los propietarios tras completar las actividades de limpieza. Todas las demás superficies se limpiarán siguiendo los procedimientos adecuados para la eliminación del asbesto. Cualquier alimento perecedero que quede será desechado.

¿Tiene la EPA de Illinois planes para remediar la contaminación de asbesto en el complejo de apartamentos en el futuro cercano?

La parte responsable, Essence, debe contratar a un contratista de asbesto aprobado y con licencia de Illinois, que llevará a cabo la remediación, aunque primero se debe presentar un plan a la Agencia de Protección Ambiental de Illinois (Illinois EPA) para su aprobación.

¿Existe un cronograma para solucionar el problema? ¿Cuáles son los pasos a seguir?

Essence debe presentar un plan aprobado para remediar la contaminación antes de que se pueda establecer un cronograma. Essence debe contratar a un contratista de asbesto autorizado y con licencia para realizar la remediación y la eliminación. Posteriormente, se realizarán muestreos y pruebas rigurosas de purificación de aire para verificar que la eliminación sea correcta. La IEPA continuara proporcionando actualizaciones sobre la remediación en su página web.

¿Cuáles son las actividades actuales en el sitio? ¿Cuál es el progreso de la limpieza?

Los residentes deben ser reubicados y se debe suspender toda la renovación. La IEPA de está esperando el plan aprobable de Essence.

Escanea el código QR a continuación para obtener más información sobre las últimas actualizaciones, incluyendo documentos de aplicación, el informe de inspección y otros recursos.



Información del contacto:

Agencia de Protección Ambiental de Illinois (IEPA)

- Sarah Brubaker, sarah.brubaker@Illinois.gov

Oficina del Fiscal General de Illinois

- Caitlin Kelly, ej@ilag.gov
- Justin Bertsche, Justin.Bertsche@ilag.gov